

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. február 27-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** Dr. Toók Gabriella osztályvezető  
 Gazdasági Igazgatóság - Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 hrsz-ú zárványtelek-ingatlan értékesítéséről

**Ügyintéző:** dr. Varga Nikolett

**Ügyiratszám:** XIV-4/2023

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m<sup>2</sup> területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban 54429/4 hrsz-ú ingatlan) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az 54429/4 hrsz-ú ingatlant illeti az előtte elhelyezkedő Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú, Úrbéres u. 22. szám alatti ingatlan (továbbiakban 54429/3 hrsz-ú ingatlan) terhére bejegyzett átjárási szolgalmi jog (1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép). Az átjárási szolgalmi jog az 54429/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára I. rész/4. sorszám alatt került bejegyzésre, míg az 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára III. rész/12. sorszám alatt.

Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 179/2019.(IX.23.) határozatában (2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) határozat és 70/2019.(IX.23.) határozat) úgy döntött, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, 54429/3 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére 11.600.000-Ft összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló 54429/3 helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Az Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzata 70/2019.(IX.23.) sz. határozatában egyetértett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatával.

Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó, mint az 54429/3 hrsz-ú, 505 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a 179/2019.(IX.23.) határozatba foglalt vételi ajánlatot nem fogadta el, és az 54429/3 hrsz-ú ingatlant 2020-ban értékesítette Sorg László Jenő részére, aki jelenleg is az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (továbbiakban: Osztály) 2022. február 1-én kelt levélben megkereste Sorg László Jenőt, és kérte, hogy írásban nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy a tulajdonában álló 54429/3 hrsz-ú ingatlan mögötti, 54429/4 hrsz-ú önkormányzati zárványtelket meg kívánja-e vásárolni. Sorg László Jenő 2022. február 14-én kelt válaszában úgy nyilatkozott, hogy a

kerítéssel elválasztott önkormányzati ingatlant nem használja, és az önkormányzati zárványtelek vonatkozásában nem kíván szerződést kötni sem az ingatlan használatára, sem az ingatlan megvásárlására.

Sorg László Jenő a 2022. év végére meggondolta magát, és 2022. december 21-én kelt, 2023. január 9-én érkezett levelében bejelentette az 54429/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlására irányuló szándékát, valamint idős korára tekintettel az adásvétellel kapcsolatos ügyintézésre meghatalmazta a levelében megjelölt Berczik Máriát (3. melléklet - *Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele*).

Az Osztály 2023. január 13-án kelt levélben megkereste a Főépítést, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan jellemzőiről tájékoztatást kérjen, amelyre a Főépítés 2023. január 17-én kelt levélben válaszolt.

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlannak közvetlen közúti kapcsolata nincs, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A tárgyi ingatlant a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) Lke-2/O-4 jelű építési övezetbe sorolja. Az SZT alapján az ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv erdő pufferterülete, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját kell alkalmazni. Ez a telekrész egyúttal patak nyomvonal fenntartó sávjával is érintett. Az ingatlannal közvetlenül szomszédos telkeken közúti közlekedési célú felhasználású terület kialakítása nem szerepel a településrendezési tervekben. Az ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeinek (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem felel meg, így azon épület nem helyezhető el, vagyis az 54429/4 hrsz-ú telek önmagában nem minősül építési teleknek. Fentiekre tekintettel az ingatlan hasznosítása külön álló ingatlanként nem lehetséges.

A Főépítés álláspontja szerint az 54429/4 hrsz-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal (4. melléklet – *Épített Környezetért Felelős Igazgatóság tájékoztatása*).

Az Osztály az 54429/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel.

- 1) Az Immowell 2002 Kft. 2023. február 2. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 24.800.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – *Értékbecslések*).
- 2) A Bering Stúdió Kft. 2023. február 1. napján kelt értékbecslésében az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értékét 23.000.000,-Ft összegben állapította meg (5. melléklet – *Értékbecslések*).

Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdés alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi

költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A hatályos központi költségvetésről szóló törvény, Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Tekintettel arra, hogy az 54429/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot nem éri el, ezért a tulajdonjog átruházásához versenyeztetési eljárás nem szükséges.

Az 54429/4 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának az 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére történő értékesítéséről szóló döntést – a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult meghozni azzal, hogy a Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú, 506 m<sup>2</sup> területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant elidegeníti a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 505 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa, Sorg László Jenő részére nettó 24.800.000,-Ft + a mindenkor jogszabály szerinti ÁFA összegű vételáron azzal, hogy a vevő a vételárat – az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet szerint – egyösszegben vagy a 23/A. §-a rendelkezései szerint hitel felvételével két részletben fizetheti meg, továbbá a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, Sorg László Jenő köteles:

- a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, és a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 45 napon belül megindítani, valamint saját költségén lefolytatni, továbbá
- az ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 45 napon belül aláírni, és az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával tudomásul venni, hogy a Budapest II. kerület, belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan kitakarítás nélkül, illetve a zöldnövényzet kivágása nélkül kerül értékesítésre.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület 54429/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a jelen határozatba foglalt eladási ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül papír alapon benyújtott és saját kezűleg aláírt írásbeli nyilatkozatban nem fogadja el, vagy az ingatlan adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély Önkormányzat általi kézhezvételét követő 45 napon belül nem írja alá, akkor jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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. október 31.

Budapest, 2023. február 15.

**Órsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

  
**dr. Toók Gabriella**  
osztályvezető



Mellékletek:

1. melléklet - Tulajdoni lapok és térkép
2. melléklet - 179/2019.(IX.23.) GTB határozat és 70/2019.(IX.23.) PHVÖK határozat
3. melléklet - Sorg László Jenő 2023. január 9-én érkezett levele
4. melléklet – Épített Környezetért Felelős Igazgatóság tájékoztatása
5. melléklet – Értékbecslések



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/13995/2023

2023.01.13

**BUDAPEST II.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 54429/4 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt:

506 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

506

0.00

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/3 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

Illetli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kopolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/5

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 54429/3 helyrajzi szám**

1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 22.

**IRÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 506 (m2) törölő határozat: 9002/2004

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	505	0.00	
-------------------------	---	-----	------	--

**2. bejegyző határozat:**

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

~~3.~~ bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Illetti a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/4 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

~~4.~~ bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28 törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

**II. RÉSZ**

~~5.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 67728/1990/1990.05.01

törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Selyem Nikoletta

szül. : 1976

a.név : Ádám Zsuzsanna

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Muhar utca 8.

~~6.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 61146/1995/1995.03.01

törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Zentai Ádám

szül. : 1927

a.név : Kőrmöcz Mária

cím : 1021 BUDAPEST II.KER. Zuhatag sor 10

usz.: 61.146/2/1995.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 54429/3 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

~~5.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08  
bejegyző határozat, érkezési idő: 61146/1995/1995.03.01  
törölő határozat: 151481/1996/1996.08.08

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Zentai Ádámné  
sz.név: Balogh Borbála  
szül. : 1931  
a.név : Tuza Lídia  
cím : 1021 BUDAPEST II.KER. Zuhatag sor 10  
usz.: 61.146/2/1995.

~~6.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 81127/1/2013/13.04.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 151481/1996/1996.08.08  
törölő határozat: 81127/1/2013/13.04.17

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr. Szőnyi György  
szül. : 1969  
a.név : Hideg Anna  
cím : 1025 BUDAPEST II .KER. Zöldkő utca 11-13.1.3.  
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 291912/1/2007/07.10.31

~~7.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 291912/1/2007/07.10.31  
törölő határozat: 140638/2/2020/20.08.17

jogcím: házassági közös szerzemény  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr Szőnyiné Dr Piskoty Ildikó  
szül. : 1968  
a.név : Kapolyi Veronika  
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46

~~8.~~ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 78981/1/2013/13.04.12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 81127/1/2013/13.04.17  
törölő határozat: 78981/1/2013/13.04.12

jogcím: adásvétel 151481/1996/1996.08.08  
jogcím: - lakcímváltozás  
utalás: II /6.  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr. Szőnyi György Zsolt  
sz.név: Szőnyi György Zsolt  
szül. : 1969  
a.név : Hideg Anna  
cím : 1028 BUDAPEST II .KER. Úrbéres utca 46.

**Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 78983/1/2013/13.04.12  
bejegyző határozat, érkezési idő: 78981/1/2013/13.04.12  
törlő határozat: 78983/1/2013/13.04.12

jogcím: ajándékozás  
utalás: II /8.  
jogállás: tulajdonos  
név : Szőnyi Fanni  
sz.név: Szőnyi Fanni  
szül. : 1994  
a.név : Dr. Piskóty Ildikó  
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Úrbéres utca 46.

10. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 140638/2/2020/20.08.17  
bejegyző határozat, érkezési idő: 78983/1/2013/13.04.12  
törlő határozat: 140638/2/2020/20.08.17

jogcím: ajándékozás  
utalás: II /9.  
jogállás: tulajdonos  
név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó  
sz.név: Piskóty Ildikó  
szül. : 1968  
a.név : Kopolyi Veronika  
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Úrbéres utca 46.

11. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 170392/1/2020/20.10.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 140638/2/2020/20.08.17  
törlő határozat: 170392/1/2020/20.10.30

jogcím: adásvétel  
utalás: II /7, II /10.  
jogállás: tulajdonos  
név : Sorg László Jenő  
sz.név: Sorg László Jenő  
szül. : 1939  
a.név : Bárczy Erzsébet Aranka  
cím : 1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 3/A. fszt.1.

12. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 170392/1/2020/20.10.30  
jogcím: adásvétel 140638/2/2020/20.08.17  
utalás: II /11.  
jogállás: tulajdonos  
név : Sorg László Jenő  
sz.név: Sorg László Jenő  
szül. : 1939  
a.név : Bárczy Erzsébet Aranka  
cím : 1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 63/A. fszt.1.  
bejegyzés javítása.

III. RÉSZ  
Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 54429/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 22013/1984/1984.05.28  
törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Egyéb átjárási szolgalmi jog. Az 54429/4 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa számára.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48312/3/1987/1987.03.31  
törölő határozat: 61146/1995/1995.03.01

Holtig tartó haszonélvezeti jog

jogosult:

név : Selyem Dezső

szül. : 1950

a.név : Bedő Erzsébet

cím : 1020 BUDAPEST II. KER. Muhar utca 8.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 165195/1/1995/95.08.30  
törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Jelzálogjog 600 000 FT, azaz hatszázezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: OTP II. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Margit körút 8-10

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 165195/1/1995/95.08.30  
törölő határozat: 151475/1996/1996.08.08

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/5.

jogosult:

név: OTP II. KERÜLETI FIÓKJA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Margit körút 8-10

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21  
törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Jelzálogjog 2 000 000 FT, azaz kétmillió FT és járulékai erejéig.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21  
törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 16.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/53590/2023

2023.02.08

Szektor: 61

**BUDAPEST ILKER.**

**Belterület**

**54429/3 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III R É S Z**

~~9.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázezer FT lakásépítési kedvezmény és járulékal erejéig.

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: II /6.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

~~10.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 185057/1996/1996.10.21

törölő határozat: 224787/1/2001/00.03.21

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

Képviseli: OTP RT II. ker. Fiókja 1027 Budapest Margit krt. 8-10.

utalás: III/9.

jogosult:

név: OTP KERESKEDELMI BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

~~11.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kapolyi Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/2/2018 1984.05.28

Szolgalmi jog átjárási szolgalmi jog illeti a Budapest II. kerület belterület 54429/4 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát.

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.13 10:45:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54429/4

Megrendelés szám: 9000/338/2023

Méretarány: 1 : 1000



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

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 179/2019. (IX.23.) határozata**

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület **54429/4** helyrajzi számú, 506 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, **54429/3** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére **11.600.000-Ft** összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az **54429/4** hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló **54429/3** helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert, hogy az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

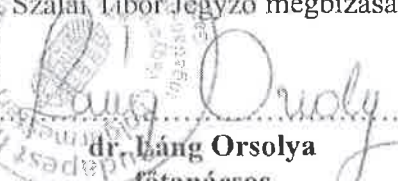
A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

(4 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2019. október 1.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából  
  
dr. Láng Orsolya  
főtanácsos  
Osztályvezető

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 179/2019. (IX.23.) határozata

2019 OKT 03.

2019.10.03.

Mi, a jegyző (C) vezette

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen egyhangú szavazat)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának**  
**70/2019.(IX.23) határozata:**

A Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetért a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 09.23-i határozatával, miszerint:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület **54429/4** helyrajzi számú, 506 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant felajánlja megvételre a Budapest II. kerület, Úrbéres u. 22. szám alatti, **54429/3** helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 506 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa, Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó részére **11.600.000-Ft** összegű vételáron, egyösszegű fizetés mellett azzal, hogy Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó köteles

- az **54429/4** hrsz-ú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló **54429/3** helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Dr. Szőnyiné Dr. Piskoty Ildikó a vételi ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert, hogy az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

(4 képviselő volt jelen, 4 igen egyhangú szavazat)

Dr. Csabai Péter levezető elnök az ülést 16.00 órakor bezárja.





Napirend 2./ pontja:

dr Csabai Péter: Elmondja, hogy a volt Matáv játszótér és közvetlen környezete milyen elhanyagolt. Jövőben felkell újítani.

Napirend 3./ pontja:

Szentirmai-Zöld Máté: Tájékoztatja a VÖK tagjait a Magyar Kézilabda tornacsarnok felújítási programot támogató nyílt pályázatán való indulásról.

kmf.

**Dr. Csabai Péter**  
előljáró  
levezető elnök

**Majorossy Imréné**  
nem képviselő tag

A jegyzőkönyvet kapják: PH. VÖK. tagjai  
Jegyzői Igazgatóság  
Polgármesteri Kabinet

3. sz. melléklet

**Dr. Varga Nikoletta**

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Gazdasági Igazgatóság

**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Budapest, 2022. december 21.

**Tárgy: 54429/4 helyrajzi számú ingatlan / vételi szándék**

**Tisztelt Doktornő!**


Meghatalmazottammal folytatott előzetes egyeztetésének megfelelően ezúton **bejelentem** a Budapest II., Úrbéres utcában található, **54429/4 helyrajzi számú** (a kizárólag a tulajdonomban álló, szolgalmi jog biztosításával megterhelt 54429/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül megközelíthető **ingatlan megvásárlására irányuló szándékomat.**

**Az ügylet lebonyolításával teljes jogkörben megbízom Berczik Máriát, meghatalmazásomat mellékelem. Amennyiben telefonon szükséges egyeztetni (pl. ingatlan értékbecslés, helyszíni szemle), kérem, őt hívják: + 36**

(Saját telefonszámom: + 36

Amennyiben e-mailben történő egyeztetéssel tudunk ügyemben tovább lépni, kérem, hogy meghatalmazottammal vegyék fel a kapcsolatot: @, levelüket másolatban egyúttal nekem is szíveskedjenek elküldeni: i@

Szíves visszajelzésüket előre is megköszönve, üdvözlettel:

  
Sorg László Jenő

1028 Budapest

247  
2023 JAN 09.

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott, Sorg László Jenő (szül. hely:

lakcím:

mint **Meghatalmazó**

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
2023 JAN 09.

meghatalmazom

XIV/4-4

Datum: XIV/18/2022

Előadó: Hurdán Orsolya

Berczik Máriát (szül. hely:  
, lakcím:

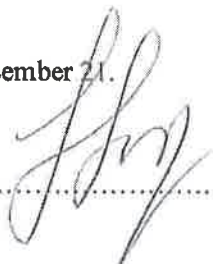
anyja neve

mint **Meghatalmazottat,**


hogy helyettem és nevemben a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatalban a 1028 Úrbéres utcában található, 54429/4 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban helyettem és nevemben teljes jogkörben eljárjon.

Meghatalmazásom visszavonásig érvényes.

Budapest, 2022. december 21.



Meghatalmazó



Meghatalmazott

Előttünk, mint tanúk előtt:

Szigeti Krisztina

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

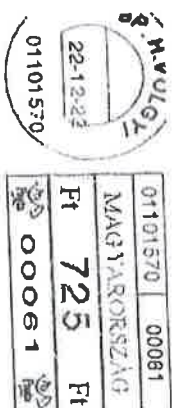
Dr. Kalmár-Söpkéz Alexandra

Lakcím:

Szem. ig.sz.:

Aláírás:.....

SOKA LAKÓI JELE



Dr. Varga Miklós

Városliget utca 14. sz. ház - építészati

tervezési

tervezési. A. László Polgármesteri Hivatal

Budapest

Mezővárosi út 1.

1024





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

4. sz. melléklet

2023 / 3630

**Dr. Toók Gabriella**  
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.  
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti  
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 JAN 18.

**Helyben**

**Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

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

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

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



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

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





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájkoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telek rész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett.

A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m<sup>2</sup> nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/I* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

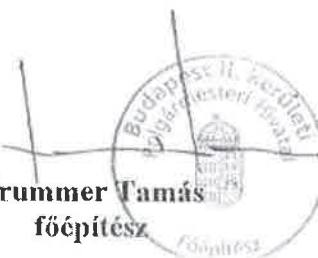
**Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal.**

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:

  
**Trummer Tamás**  
főépítész

Melléklet:

Lke-2/O-4 jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

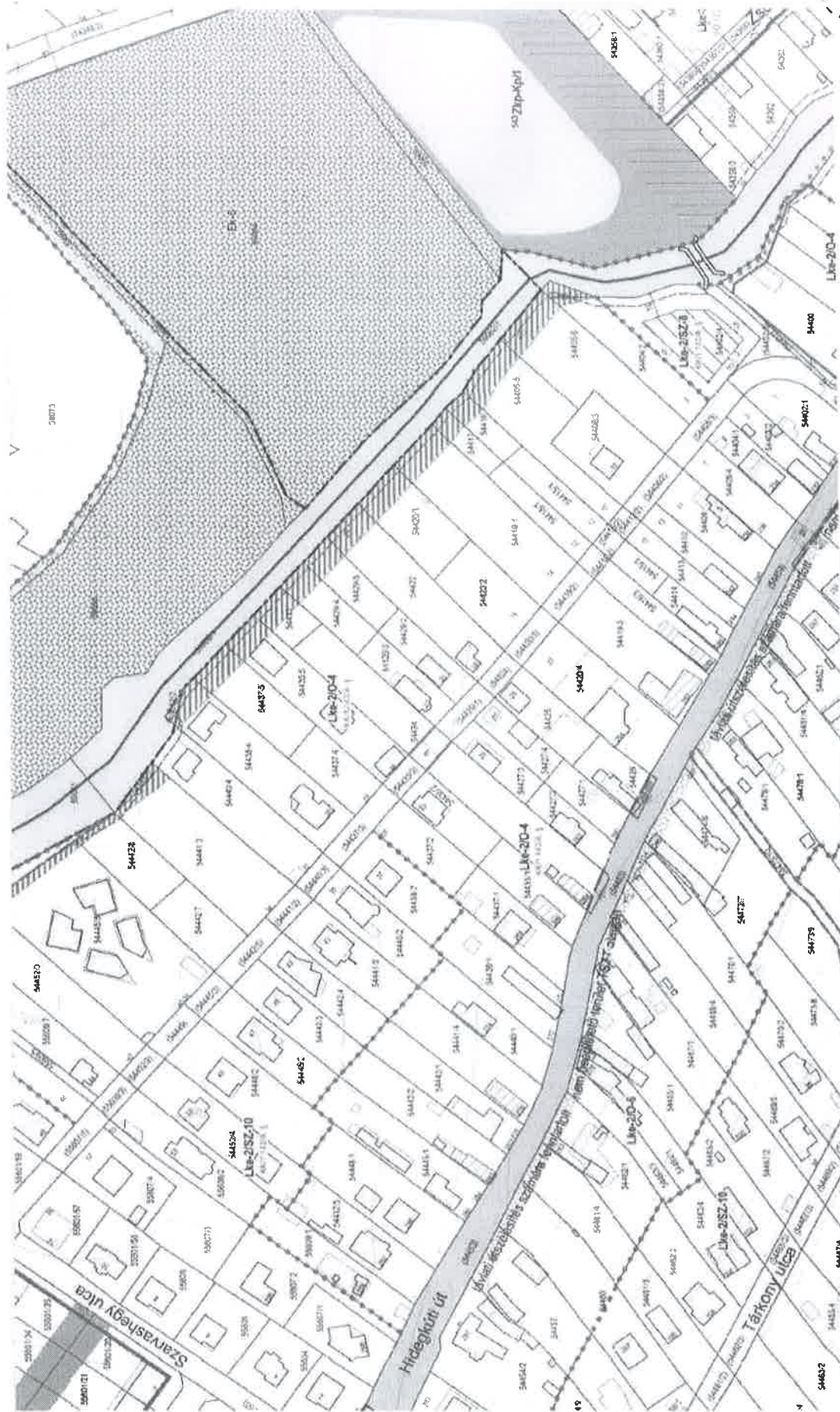


## 1. melléklet

Az Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok												6b. táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK												MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület					
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb					
3.	Lke-2	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. lejtő földi homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetcsoporthoz					felett (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á		SZTM_p	Ém				P <sub>mu</sub> v. H <sub>u</sub> v. Ép	
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4		0.2	5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma					
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, Intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X		= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P <sub>mu</sub>	= utcai parkánymagasság	-		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H <sub>u</sub>	= lejtő földi	§/1		= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven			Élp	= homlokzatmagaság	§/2		= 57. § (4) b) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= jelölt ingatlan esetén			§	= épület legmagasabb pontja	§		= előírás szerint					
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				= előírás szerint								
		B	= benzinkút						= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján		





916,8 x 769,9 mm

5-8 melléklet

XIV-4/2023

2023 / 15.10

## INGATLANFORGALMI

Országgyűlési Hivatali Igazgatóság (Magyarországi Hivatal)

2023 FEBR 03.

## ÉRTÉKBECSLÉS

XIV/4-8 szám  
U-2 ea.

Méret: 2 db  
Hely: Nis dji Onokya

1028 Budapest, Urbéres utca  
Kivett, beépítetlen terület megnevezésű

54429/4  
hrsz.-ú  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1028. Budapest, Úrbéres utca**

**54429/4  
hrsz. alatti**

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

**24 800 000,- Ft**

**azaz**

**Huszonnégymillió-nyolyszázezer forint**

Budapest, 2023. február 02.

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**

1028. Budapest, Úrbéres utca alatti telek nyíltpiaci értékének becslése.

### **I.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 kft-t 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 2023. február 02.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telkek közművesítettségét
- A telek egyéb célú hasznosíthatóságát.

### **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 tényezőkhöz, 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/A kerületének egyik legszebb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el. A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból közepes alattinak tekinthető. Az ingatlantól nem messze található az 54-es, és a 164-es busz, amely a Hűvösvölgyi végállomásra visz, ahonnan busz és villamos jár a városközpont felé. Gépkocsival a forgalmas Hűvösvölgyi út – Szilágyi Erzsébet fasor vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán van lehetőség. A telken belül kocsibeállási lehetőség nincs kialakítva.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált telket az aszfaltozott Úrbéres utcáról nem lehet megközelíteni, csak a szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telken keresztül. A telek az utcától enyhén lefelé lejt. A telken közművet a szemrevételezés során a szakértő nem talált. A közművek kialakítása a szomszédos telken keresztül megoldható. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete 506 m<sup>2</sup>. Szakértő az érték megállapításánál ebből az adatból indult ki. A telek beépítés céljára történő hasznosítása önmagában nem lehetséges, csak ha a közútkapcsolat megoldásra kerülne. A szakértő az érték megállapításánál figyelembe vette, hogy a telek nem beépíthető a vizsgálat időpontjában.

A telek besorolása Lke-2/O-4, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. Kialakítható legkisebb telekméret 1000 nm.

Az ingatlan közterületi kapcsolat hiánya miatt a szomszédos ingatlannal történő összevonása célszerű. Az ingatlan patak felőli részén egy 10 méter széles zöldövezeti védelem található, erre a részre épület nem építhető.

#### 3.3. A telek mérete

A telek mérete:	506 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------

#### 3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028. Budapest, Úrbéres utca
Helyrajzi szám:	54429/4
Típusa:	Kivett, beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. ker. Önkormányzata 1/1 rész
Telek terület:	506 m <sup>2</sup>
Bejegyzés:	Egyéb szolgalmi jog illeti az 54429/3 Hrsz. ingatlanra.

## 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- vétel 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.

### 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 (49 020,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterülettel ( 506 m<sup>2</sup> ) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$49\,020,- \text{ Ft/m}^2 * 506 \text{ m}^2 = 24\,804\,120,- \text{ Ft}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 24 800 000,- Ft.

### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Úrbéres utca alatti telek becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. február 02.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nettó nyíltpiaci értékét**

**24 800 000,- Ft**

azaz

**Huszonnégy millió-nyolcszáz ezer forint**

összegeben 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, 2023. február 02.



Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

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

Fotó dokumentáció:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 54429/4

1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.  
2023.02.02

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS						
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
	1028. BUDAPEST, Úrbéres utca.	Budapest, II. ker Üveg ház utca telek	Budapest, II. ker Üveg ház utca telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek	Budapest, II. ker Pesthidegkút Ófalu telek
Cím						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	–	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	–	159 900 000	119 000 000	115 000 000	210 000 000	119 000 000
telek területe (m2)	506	1 030	1 000	911	1 281	931
Fajlagos ár Ft	–	155 243	119 000	126 235	163 934	127 820
Tulajdonátr. viszony/típusa	–	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	–	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	–	143 910 000	107 100 000	103 500 000	189 000 000	107 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	–	139 718	107 100	113 611	147 541	115 038
ÉRTÉKELIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló
		0,90	1,00	0,95	0,90	1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,70	0,85	0,85	0,70	0,80
TELEK BÉEPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		47 532	49 159	49 540	50 193	49 696
Kerékített értékek		47 500	49 100	49 500	50 000	49 000
A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:						
Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)		49 020				
Teljes terület	m2	506				
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)		24 804 120				
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő		Statiszt. mérőszám		Értékbecslői vélemény		
		1 minimum		47 532 nem mértékadó adat		
		2 maximum		50 193 nem mértékadó adat		
		3 számtani átlag		49 020 értékindikátor-1		

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

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



**Értékbecslési szakvélemény**  
**a**  
**1028 Budapest, Úrbéres utca**  
**54429/4 helyrajzi számú ingatlan,**  
**BEÉPÍTETLEN TELEK**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2023. február 1.



## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.  
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás  
 Az értékbecslés zárása: 2023.02.01.  
 Az értékbecslés hatálya: 2023.05.01.  
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez  
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

### Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: Kivett, beépítetlen terület  
 Az ingatlanok címe: 1028 Budapest, Úrbéres utca hrsz.: 54429/4 hrsz.  
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 506 Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre. A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötőtpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az Úrbéres utcán oldható meg korlátozott számban. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szel egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen. A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyeztek be.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 20 %-ban, 0,4-es szintterületi mutató megtartása mellett 5,0 m magasságig lehet beépíteni. Az új épületnek oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A főépítési tájékoztatás alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el. A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlanal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető (vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint). Az ingatlan potenciális vevőköre a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi körére szűkíthető, akik viszont jelentős értéknövekedést érhet el saját ingatlanuk esetében is, és problémamentesen tudják beépíteni a vizsgált ingatlant.

A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	23 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		<b>23 000 000,- Ft</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 jogegyenlőség alapján."		

### Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. február 1.

dr. Török Tamás  
 jogász  
 ingatlanforgalmi értékbecslő

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



## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

#### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

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

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

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

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

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés

#### 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 határozza meg a 1028 Budapest, Úrbéres utca 54429/4 hrsz. alatti beépítetlen telek aktuális piaci értékét. A vizsgált ingatlan értékét alapvetően befolyásolja, hogy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a megközelítés biztosítására átjárási szolgalmat jegyeztek be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

### 1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. január 26.
- értékelés zárása 2023. február 1.
- értékelés hatálya 2023. május 1. (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 (2023.01.13.)
- főépítési iroda állásfoglalása (XXIV-13-2/2023)
- térképmásolat (2023.01.13.)

### 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, a szomszédos 54429/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának képviselője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről. A szemle során az ingatlanra nem volt módunk bejutni, azt csak a telekhatáron kívülről tudtuk megszemlélni.

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

Az értébecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered

Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, az Úrbéres utca és a Paprikás patak között fekvő önálló ingatlanon, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyezték be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.01.13.)

- cím:	1028 Budapest,
- helyrajzi szám:	54429/4
- terület (m <sup>2</sup> ):	506
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Illeti a 54429/3 hrsz-t terhelő átjárási szolgalom
-	Illeti a 54427/3 hrsz-t terhelő egyéb szolgalom
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

**A vizsgált ingatlan ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes, megközelítése azonban csak átjárási szolgalommal biztosított.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Ófalu városrészben fekszik, az Úrbéres utca és Paprikás patak medre közötti területen.

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

A vizsgált ingatlan az Úrbéres utca felől közelíthető meg, azonban önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A telek megközelítésére átjárási szolgalmat jegyezték be az Úrbéres utca 22. szám alatt fekvő, 54429/3 hrsz-ú telekre.

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

A környezet jellemzően az elmúlt 20 évben épült családi és ikerházakkal oldalhatáron állóan beépített lakóövezet.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 2-3 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi-Hidegkúti úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az Úrbéres utcán nem oldható meg.

### 3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterület semmilyen irányból nem határolja, észak-keletről a Paprikás patak medre, egyéb irányokból beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek szélessége 12,5 m, a telek átlagos mélysége cca. 40 m, az jellemzően sík, és a 54429/3 hrsz-szel egybe kerített. A telek növényzettel benőtt. Az ingatlan beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll (lásd 3.5.).

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyezték be.

### 3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen, azon egy kerti sütő építmény áll.

### 3.6. Hasznosítás, fejlesztés

#### Szabályozási környezet

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

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Lke-2/O-4-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	
Lke-2/O-4	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

A főépítési tájékoztatás alapján, a vizsgált 54429/4 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el.



A vizsgált ingatlan, az átjárási szolgálommal terhelt 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után beépíthető, az egyesített telken 2 főépület lenne elhelyezhető ( vagyis ebben az esetben a vizsgált ingatlan beépíthető lenne az övezeti előírások szerint).

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában mind a szomszédos 54429/3 hrsz-ú telekkel egybe kerített, de attól is elhatárolt beépítetlen terület.

#### Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan szabadpiaci értékesítése, a beépítés fent vázolt gyakorlati nehézségei miatt rendkívül nehéz. A potenciális vevőkör a közvetlenül szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkül.

### 3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	közvetlen közterületi kapcsolat hiánya
	közművek hiánya
	önállóan nem beépíthető
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
szomszédos telekkel piacképes egységgé szervezhető	állandó vízfolyás közelsége

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	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 1780,0 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 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-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. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield 2020Q3	Prime yield 2021Q3	Prime yield 2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

## 4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálja 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 negyedévben 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévben 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 használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecsülés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Az ingatlan piaci értéke meghatározásához az **összehasonlító adatokon alapuló értékelést** alkalmazzuk, mivel megfelelő mennyiségű, ellenőrzött összehasonlító adat áll rendelkezésre a területen. E módszer alkalmazása során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

### 5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része.;
- Méret: elsősorban 500-600 m<sup>2</sup> közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 szintterületi mutatójú telkek

#### Összehasonlító adatok

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

Helyszín, dátum	Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>telek (adásvételi, kínálati árak) 2022/23</b>						
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	<b>109,0</b>		(159)



Budapest, II. József Attila útja 109. (2022.08.)	809	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek, sík, fákkal benőtt terület. Lke-2/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4 2 lakóegység létesíthető	119,0		(147)
Bp. II. Széchalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2022.09)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	(87)

## Korrekciók, értékképzés

### Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekció nem szükséges (2022Q4-es adatok).

### Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- **A 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, lejtésvizonyai* 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.
- *Közművek* hiányát az 1. adattal szemben értékcsökkentőnek tekintettük.
- *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.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.
- Az ingatlan közterületi kapcsolatának hiányát minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük (mely gyakorlatilag a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkíti a potenciális vásárlók körét)
- a közművek bevezethetőségének nehézségét (szolgálat hiányát) minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük.

## A vizsgált ingatlan értéke:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Ófalu	Máriaremté		Széphalom	Erzsébettelek	Pálvölgy
Utca, közterület	Úrbéres	Csongor	József Attila	Hidegkúti	Ördögárok	Napsugár
Házszám						
Terület	m <sup>2</sup>	506	686	809	614	691
Övezet	Lke-2/O-4	Lke-3/SZ-3	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-13
Beépíthetőség	20%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m <sup>2</sup>	101	103	121	92	104
Építhető szintterület	m <sup>2</sup>	202	274	324	246	276
Kínálási ár	eFt		109 000	119 000	79 900	89 000
Értékesítési ár	eFt					19 400
Dátum		2022.09	2022.08	2022.09	2022.09	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	104,43	158,89	147,10	130,13	128,80
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege						
Dátum szerinti korrekció						
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	88,77	135,058	125,031	110,611	109,479
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	200%
makroközművezeti adottságok	100%					
mikroközművezeti jellemzők	100%					
megközelítés	100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
zöldfelület	100%					
területi méret	100%					10%
alak, lejtés viszonyok	100%					
közművek	100%					
telekfejlesztések	100%					
beépítés, bontás	100%					
beépíthetőség mértéke	100%					
fejlesztési terv, építési engedély	100%					
egyéb hasznosítási korlátok	100%					
panoráma, benapozás	100%					-20%
egyéb (megközelítés)	100%	-50%	-50%	-50%	-50%	-25%
egyéb (közművezetés nehézsége)	100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke		40%	40%	40%	40%	45%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m <sup>2</sup>	45,099	54,023	50,012	44,244	43,792
Súly	5	20%	20%	20%	20%	20%
Becsült érték	Ft	22 820 323				

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,  
összesen, kerekítve 23,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

### 5.3. Hozadéki értékelés

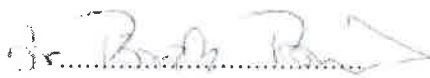
Az ingatlan beépítése, a főépítési tájékoztatás szerint, csak a szomszédos 54429/3 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után lehetséges. A szomszédos ingatlanra vonatkozó tervek hiányában a vizsgált ingatlanon, az egyesítés után elérhető beépítés nem modellezhető pontosan, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

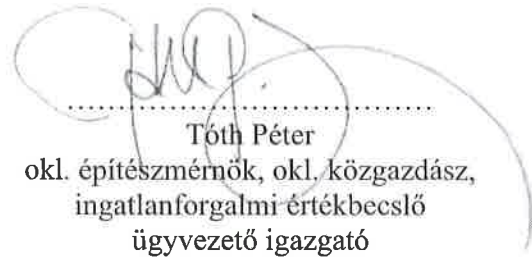
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve  
23,0 M Ft,  
azaz huszonhárommillió forint.**

**A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz**

Budapest, 2023. február 1.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecsülő



Tóth Péter  
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecsülő  
ügyvezető igazgató

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/13995/2023

2023.01.13

Szektor: 53

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 54429/4 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt:

506 (m2) törölő határozat:9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

506

0.00

2. bejegyző határozat:

Illetli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54427/3 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 22013/1984 1984.05.28 törölő határozat: 127376/2/2018/18.06.27

Terheli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 127376/2/2018 1984.05.28

Illetli a BUDAPEST II.KER. Belterület 54429/3 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164751/1/2018/18.10.09

törölő határozat: 164751/2/2018/18.11.07

Fellebbezés

a 127376/2/2018 számú határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Szőnyiné Dr. Piskóty Ildikó

sz.név: Piskóty Ildikó

szül. : 1968

a.név : Kápolai Veronika

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Úrbéres utca 46.

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Székely

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.13 10:45:36

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54429/4

Megrendelés szám: 9000/338/2023

Méretarány: 1 : 1000



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



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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.		többi pont	
	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 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek							az épület							
3.			legkisebb			legnagyobb				legnagyobb							
4.	Lke-2		terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi aránya (%)	beépítési mérték területszint		szintterületi mutatója			épületmagasság (m)	PMU v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	lakás nem létesíthető többi területi alapján	egyedi előírás alapján		
5.	övezetecsoport						fedettség (%)	előtt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	passzív (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		PMU v. H, v. f/p					
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	O	T	Tz	Tm	Z %	90%_TP	90%_TA	SZTM_d	SZTM_p	Em	PMU v. H, v. f/p	lakás nem létesíthető, egyéb				
34	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	5/1	-		
Beépítési mód			Intenzív jelölés/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	szabadonálló	Al	alapintézmény	A	alapintézmény, intézmény esetén	S	előírásban szereplő feltétel szerint	Em	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	oldalakon álló	Ei	intézmény domináns	L	lakásrendeltetés esetén	KH	terület kialakítása esetén kedvezmény (többet)	PMU	utcai párhuzamosság	-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	zártkörű	Te	temető	S	szociális terület			H	legfőbb	5/2	57. § (4) a) szerint						
		Sp	sportpálya	PP	parkolóhely pótlás			f/p	épület legmagasabb pontja	5/2	57. § (4) b) szerint						
		A	jelentős állomás		jelölt ingatlan esetén			§	előírás szerint	§	előírás szerint						
		P	parkoló		nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
		B	benzinkút														
											Megjegyzés:		OTÉK előírásai				
													FRSZ 20.8 (2) alapján				



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**Dr. Toók Gabriella**  
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.  
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti  
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

### Helyben

### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

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

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:*

*18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”*

*19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”*

*Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:*

*„Építési telek: az a telek,*

*a) amely beépítésre szánt területen fekszik,*

*b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,*

*c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és*

*d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”*

*A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:*

*3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”*

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

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

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



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.  
KRID: 603162763

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



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telekrész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett.

A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m<sup>2</sup> nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/1* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

**Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabállyal.**

Jelen tájékoztatás építetói szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:

**Trummer Tamás**  
főépítész



Melléklet:

Lke-2/O-4 jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]





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

Telefon: 346-5449

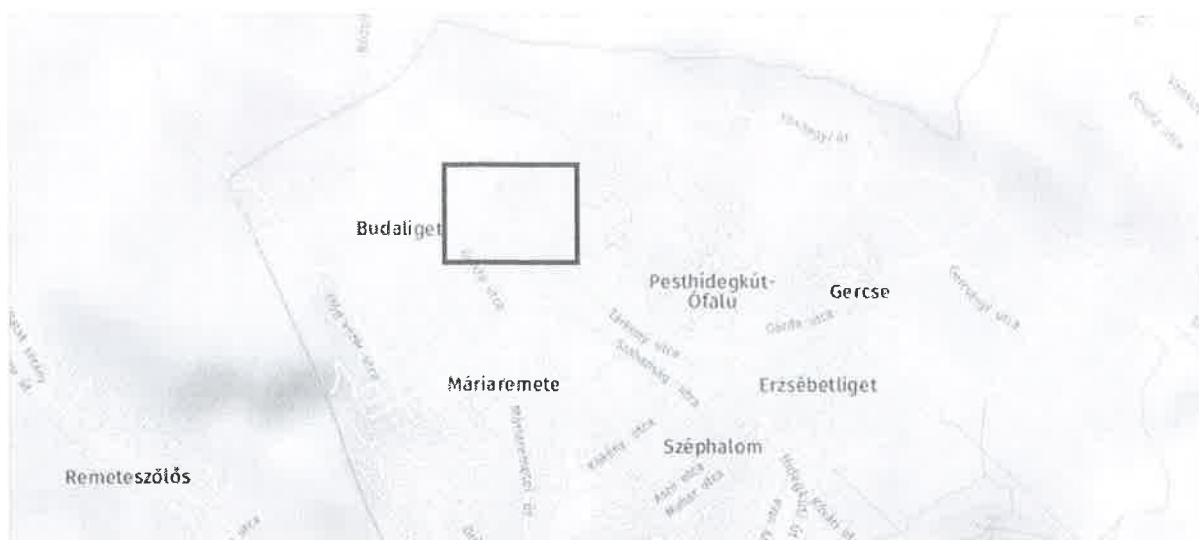
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

## 1. melléklet

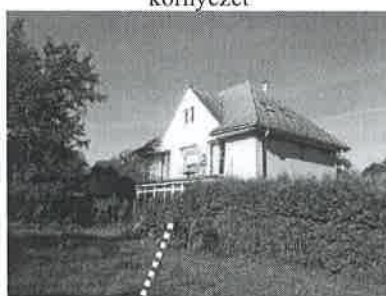
Az Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lke-2	területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetcsoport					felett (%)	alatt (%)	átlagos (m²/m²)	parkolási (m²/m²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z%	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Ép				
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, Intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldelfelhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai párkánymagasság							
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H <sub>L</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven					§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút													
													megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			





környezet



Úrbéres utca



54429/4 hrsz

