

## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. március 27-i ülésére

**Előterjesztő:** II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

**Tárgy:** Javaslat a Képviselő-testület részére a „Döntés a nyilvános versenytárgyaláson értékesítendő, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tulajdonát képező Budapest II. kerület 50048 hrsz. alatt felvett, 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan induló árának csökkentéséről” tárgyú ügyben

#### *Tisztelt Bizottság!*

A II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint az Önkormányzat által alapított gazdasági társaság kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület belterület **50048** helyrajzi számú, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest II. kerület Máriaremetei út 37. szám alatt nyilvántartott, 538 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett közösségi ház, udvar” megjelölésű ingatlan. (1. melléklet – Tulajdoni lap, helyszínrajz, változási vázrajz).

Az **50048** helyrajzi számú ingatlanon egy háromszintes, összesen 297 m<sup>2</sup> alapterületű, közösségi ház funkciójú felépítmény (alagsor, földszint, tetőtér) helyezkedik el. Az épület 1990-ben bővítésre került a Budapest Főváros II. ker. Tanács V.B. Műszaki Osztály által kiadott VI.2705/2/88 iktatószámú építési engedély és a VI.2796/90 iktatószámú használatba vételi engedély alapján. Az ingatlan-nyilvántartásban az épület feltüntetésre került. Az ingatlanban 2022. június 30. napjáig a „ZENEDE” Művészeti Alapítvány működtetett zeneiskolát. A telek minden irányból kerített, bejárat a Máriaremetei úti oldalon található, a telekre gépjárművel behajtani a Máriaremetei útról lehet. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28%-os. Az épület a Máriaremetei úti fronton, illetve a telek keleti oldalán helyezkedik el. A telek növényzettel benőtt, jellemzően rendezett. A közterületen minden közmű elérhető, az ingatlanra víz-, csatorna, elektromos áram és gáz közmű bekötésre került.

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

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/Sz-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (4) bekezdései rendelkeznek. Az építési övezet paraméterei:

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

A legnagyobb beépíthetőségi mértéke terepszint felett: 15%

A szintterületi mutató általános határértéke: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



**II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A legkisebb zöldfelületi aránya: 75%

A legnagyobb megengedett épület magassága: 6 m.

Minimális telekméret: 1000 m<sup>2</sup>.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezések alapján történik, a tárgyi ingatlanon összesen 2 db rendeltetési egység alakítható ki az alábbiak figyelembe vételével.

A KÉSZ 93. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint „(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

- a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,
- b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint
- c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”

A KÉSZ 93. § (8) bekezdése szerint „(8) A **telken** - ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik -, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:

- a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
  - b) az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb telken** - eltérő szabályozás hiányában - a (9) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.”
- (2. melléklet – főépítési tájékoztató).

A tárgyi ingatlan a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartásában védett ingatlanként szerepel, a védettség jogi jellege műemléki környezet, a védett örökség értéke: R.k. templom ex-lege műemléki környezete. A tárgyi telek műemléki környezetben helyezkedik el.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértőt kértünk fel. A Bering Stúdió Kft. a 2022. szeptember 29. napján kelt ingatlanforgalmi szakvéleményben bruttó 153.000.000,- Ft, nettó 120.472.000,- Ft összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. A magasabb összegű, az Immowell 2002 Kft. által 2022. augusztus 9-én készített és 2022. november 3. napján fenntartott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 177.165.000,- Ft, nettó 139.500.000,- Ft.

A Társaság alapítója, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozatában felhatalmazta Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját az ingatlant értékesítésére, amelyben az alapító a versenytárgyalás induló árát bruttó 177.165.000,- Ft, nettó 139.500.000,- Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozta meg (3. melléklet – 389/2022.(XI.24.) Képviselő-testületi határozat).

2023. februárjában az ingatlan értékesítés céljából nyilvános versenytárgyaláson meghirdetésre került 139.500.000,- Ft + 27% Áfa, azaz **bruttó 177.165.000,- Ft induló vételáron, az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján. 2023. március 13. napjáig, amely a regisztrációs lap leadásának határideje volt, senki sem jelentkezett a versenytárgyalásra, 2023. március 21-én megtartott versenytárgyalás, jelentkező hiányában eredménytelenül zárult.**



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készített.

**A Bering Studio Kft.** által készített 2023. március 17. napján kelt aktualizált ingatlan értékbecslés szerint az 50048 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 108.661.000,- Ft + ÁFA, bruttó 138.000.000,- Ft.

**Az Immowell 2002 Kft.** által készített 2023. március 17. napján kelt aktualizált ingatlan értékbecslés szerint az 50048 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke változatlanul nettó 139.500.000,- Ft + ÁFA, bruttó 177.165.000,- Ft. (4. melléklet – Értékbecslések Bering és Immowell 2023.)

A versenytárgyalás eredménytelenségére tekintettel, a sikeres értékesítés érdekében célszerűnek látszik a **magasabb összegű pályázati induló ár csökkentése**. 10 %-os (nettó 13.950.000,- Ft) csökkentés esetén az induló ár **125.550.000,- Ft + mindenkori jogszabályoknak megfelelő Áfa, azaz bruttó 159.448.500,- Ft** összeg lenne.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) rendelet (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonrendelet 17. § (3) bekezdése alapján 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 Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz – kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt (jelenleg 25 millió forint bruttó forgalmi érték).

Az ingatlan funkciójára, műszaki állapotára, valamint a méretére tekintettel a jelenlegi piaci környezetben bérbeadás útján nem, vagy kedvezőtlenül hasznosítható. Lakóingatlanként történő hasznosítás feltétele az ingatlan átminősítése és műszaki átalakítása. Az üzleti célú, jellemzően irodafunkcióra történő bérbeadáshoz szintén jelentősebb ráfordításra van szükség (pl. energetikai korszerűsítés, funkcionális átalakítások) ahhoz, hogy a jelenlegi Covid 19 okozta túlkínálati irodapiacra, az ingatlan elvárható megtérüléssel bérbeadás útján hasznosítható legyen. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan további hasznosításához szükséges beruházások elvégzéséhez nem rendelkezik forrással, ugyanakkor az üressé váló ingatlan fokozottabb avulása folyamatos állagmegóvást igényel, amely jelentős kiadással jár.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból egy bérbeadás útján előnyösebben hasznosítható ingatlant tervez vásárolni, valamint az Önkormányzattal a jövőben megkötésre kerülő külön megállapodás alapján közreműködik az Önkormányzat tulajdonát képező régi pesthidegkúti községháza felújításában.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. alapítói döntés esetén, valamint az évek óta forráshiány okán elmaradt fejlesztéseket kíván megvalósítani részben informatikai területen. Halaszthatatlanná vált a társaság által



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

használt szerver szoftverfrissítése, a [www.vf2.hu](http://www.vf2.hu) és a [www.masodikkeruletkartya.hu](http://www.masodikkeruletkartya.hu) weboldalak modernizálása, valamint a vállalatirányítási rendszer befejezése, pénzügyi moduljának lefejlesztése.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a fentiekben túl tervezi - az Önkormányzattal 2011. december 20. napján kötött használati szerződés alapján használt - 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. cím alatt található telephelyét és központi ügyintézés helyét képező irodaház részleges felújítását. Ennek keretében különösen:

- a feladatbővülés okán alulméretezetté vált parkoló átalakítása;
- a tetőszerkezet felújítása, szigetelése;
- napelemek telepítése;
- részleges nyílászáró cseréje;
- a fűtésrendszer korszerűsítése történne meg az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében.

A felújítási munkák elvégzésére a használati megállapodás 5.2. pontja alapján az Önkormányzat külön hozzájárulásával kerülhet sor.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. alapszabályának 8.2. pont q) alpontja alapján az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés a társaság tulajdonába kerülő ingatlan vásárlásáról, a társaság részére ingyenes ingatlan juttatásáról, a társaság tulajdonában levő ingatlan elidegenítéséről és megterheléséről.

Alapító hatáskörét – ha jogszabály másként nem rendelkezik – az Alapító Képviselő-testülete gyakorolja.

A Bizottságnak a döntésre az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja és a 11. sz. melléklet 1.6. pontja 1.6.6. alpontja (1.6. Állást foglal a nem közüzemi tevékenységet ellátó gazdasági társaságnál, illetve közhasznú társaságnál a társasági döntést megelőzően: 1.6.6. mindazokban a kérdésekben, melyekkel a társaság igazgatósága, felügyelő bizottsága, könyvvizsgálója, vagy a polgármester hozzá fordul.) ad felhatalmazást.

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

### Határozati javaslatok

#### A.)

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, mint a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A, Cg. 01-10-046405, képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) alapítójának, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A, Cg. 01-10-046405, képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) alapítója, a társaság kizárólagos tulajdonát **képező Budapest II. kerület belterület 50048 helyrajzi számú**, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. cím alatt nyilvántartott, valóságban 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatt található 538 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett közösségi ház, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában, a 389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozat módosításával a versenytárgyalás induló árát **125.550.000,- Ft + mindenkori**



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

**jogszabályoknak megfelelő ÁFA összegben**, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** soron következő képviselő-testületi ülés

**B.)**

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, mint a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A, Cg. 01-10-046405, képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) alapítójának, hogy a társaság kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület 50048 helyrajzi számú**, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. cím alatt nyilvántartott, valóságban 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatt található 538 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett közösségi ház, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a 389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozatban megállapított **versenytárgyalás induló árát ne módosítsa**.


A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozat végrehajtásának határidejét 2023. szeptember 30. napjára módosítsa.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** soron következő képviselő-testületi ülés

Budapest, 2023. március 



Harján Dávid  
vezérigazgató  
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

#### **Mellékletek:**

1. melléklet - Tulajdoni lap másolat, helyszínrajz, változási vázrajz
2. melléklet - Főépítész tájékoztatás
3. melléklet - 389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozat
- 4./ melléklet - Értékbecslések – Bering és Immowell 2023.



II. KERÜLETI  
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a  
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.  
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/107033/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 50048 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Máriaremetei út 37.					
I. RÉSZ					
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 közösségi ház, udvar	0	538	0.00		
II. RÉSZ					
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 107506/3/2012/12.04.24					
jogcím: apport					
utalás: II /3.					
jogállás: tulajdonos					
név: II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÁS-SZERVEZŐ ZRT.					
cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 15/a.					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

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.

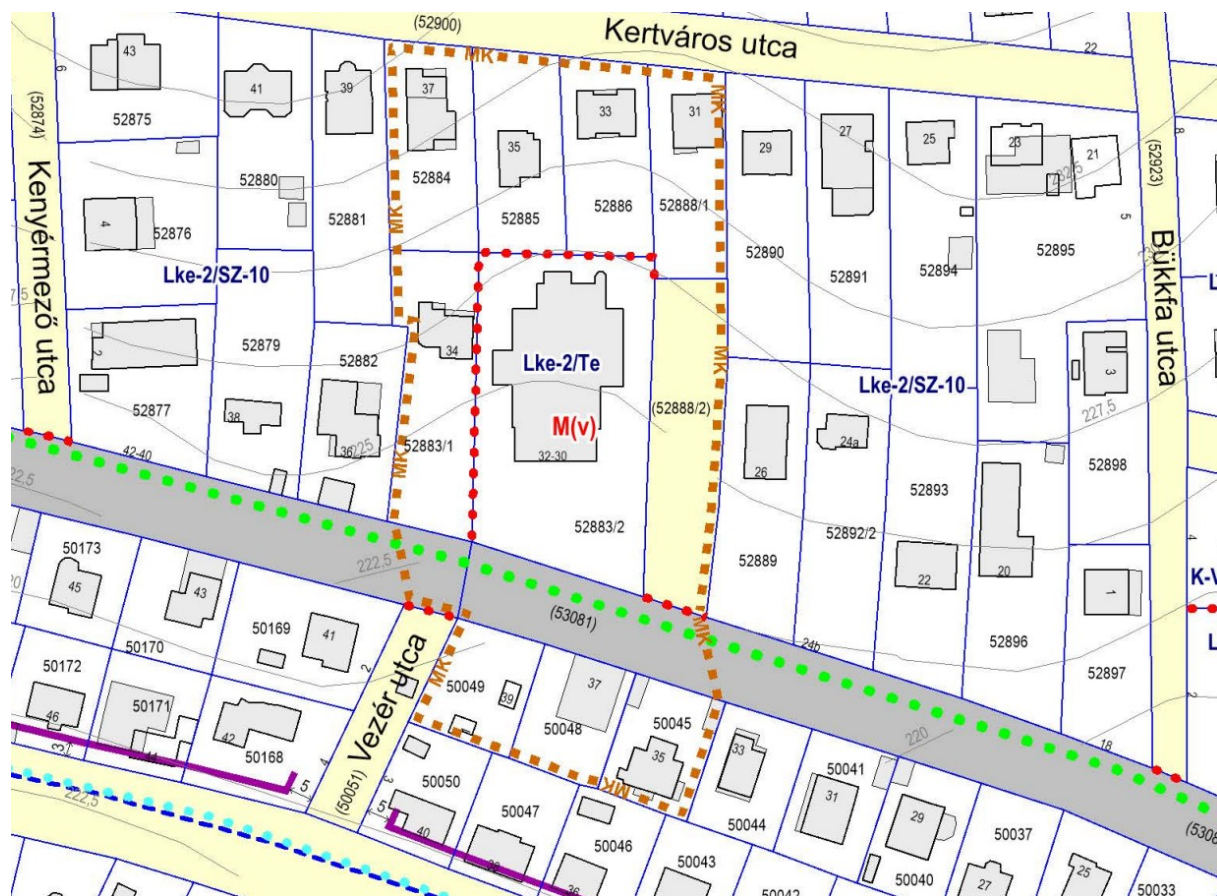
TULAJDONI LAP VÉGE



# HELYSZÍNRAJZ

KÉSZ részlet\_2022.10.06.

Bp., Máriaremetei út 37. hrsz.: 50048



műemléki környezet

Perkátai Tamás  
Bp.1121 Irhás árok 25  
Munka szám.15/2022

Budapest.II.  
Belterület  
Adatszolgáltatás iktatósz.:  
7206/926/2022

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 50048 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséről  
M=1:1000



Címkoordináták				
Psz	Y	X	Kód	
1	643364	244749	5412	50048 hrsz
2	643373	244746	5412	épület

BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2022. Június 09.



1044023260002022

Ikt.szám: ...../...../.....**603866**

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után						
Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv ág		ha. m2			jel	műv ág		ha. m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
50048		kivett művésztelep		0.0538		50048		kivett közösségi ház udvar		0.0538		
Összesen:				0.0538						0.0538		

Bp. 2022 03 Földm.üm  
1121 Bp. Irhás árok 25.  
Készítő: **Perkátai Tamás**  
IRM: 2492/2021  
földm.ig.szám: 6659

Az Állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

minőséget tanúsító: **Perkátai Tamás**  
ing.rend.min.szám: 2492/2021  
1121 Bp. Irhás árok 25.  
IRM: 2492/2021



2022 JÚL 04.  
2022.....hó.....nap

Záradékoló: **Budó Eszter**

ing.rend.min.szám: .....





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**Harján Dávid**

Vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

<mailto:harjan.david@vf2.hu>

Ikt. szám: XXIV/287-2/2022

Hiv. szám:

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1028 Budapest, Máriaremete  
út 37. szám alatti (hrsz.: 50048) ingatlant érintő  
lehetőségekkel kapcsolatban.

### Tisztelt Vezérigazgató úr!

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

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

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

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/SZ-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (4) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

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

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint — az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó — tárgyi ingatlanon összesen 2 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, a KÉSZ 93. § (3) bekezdés rendelkezéseire:

„(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

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

b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”

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



Álláspontunk szerint, a tárgyi — az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint „kivett művésztelep” — ingatlan értékesítése településrendezési szempontból támogatható.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlanon, — a 2021.01.01. időállapotú GEMINI-ben tárolt adatok alapján — az ingatlan-nyilvántartási rendszerben nincs feltüntetve az épületkontúr. Ezért, a feltételezhetően jogszerűen fennálló épület ingatlan-nyilvántartási adatokban rögzített információit célszerű tisztázni az értékesítést megelőzően. Elkerülve a későbbi esetleges eljárásokban történő fennakadásokat.

Véleményem szerint a telek elsősorban lakóház vagy kevés parkoló-igényű középületre (pl. magánrendelő) alkalmas, irodaháznak kevésbé.

Tájékoztatásként levelünkhöz mellékelünk, a társasházzá történő átalakítással kapcsolatban egy „vázlatot” (2. melléklet).

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

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. szeptember 27.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet. Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6.b. táblázat alapján]
2. melléklet. A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései



## 1. melléklet

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6.b.	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 RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület						
3.			Lke-2	övezetcsoport	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
4.	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)			mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz			Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4		0.2	6	-	-	§/1	§	
Beépítési mód			Intézményi Jelenlétre/ funkcióira utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	= zárt sorú	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H <sub>i</sub>	= lejtő felőli homlokzatmagasság								
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Á	= jelentős állomás		= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint						
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint						
		B	= benzinkút														
											megjegyzés:			OTÉK eltéréssel			
														FRSZ 20.§ (2) alapján			



## 2. melléklet

A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései

### Társasház bejegyzése:

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet [Inytv. vhr.] 73. § (1) bekezdés szerint „... Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel. ...”

Amennyiben az ingatlanon meglévő épület(ek) jogszerűen, építési/használatbavételi- vagy fennmaradási engedély alapján épültek, abban az esetben az építés hatóság által kiadott jogerős határozat és záradékolt tervdokumentáció igazolja a rendeltetési egységek számát.

Ha a jogerős határozat(ok) nem áll(nak) rendelkezésre, annak másolatát az illetékes építésügyi hatóságtól szerezhetik be. Mivel 2020. március 1-től az általános építésügyi hatósági, az általános építésfelügyeleti hatósági és az örökségvédelmi feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el.

#### A területileg illetékes hivatal:

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Székhely/Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 795-9029, (1) 795-9029

Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu); [epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu)

#### A hatósági döntések, tervek másolatai szükség esetén innen is beszerezhető:

Budapest Főváros Levéltára 1139 Budapest, Teve u. 3-5. Postafiókcsím: 1554 Budapest, Pf. 41. Tel: (+36) 1 298-7500

Abban az esetben, ha a használatbavételi engedély schol sem lenne fellelhető, az 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 34. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak - jogszabályban meghatározottak szerinti - ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állíthat ki.



### **Rendeltetésváltozás, hatósági bizonyítvány:**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 48. §-a határozza meg a polgármester által kiállítható hatósági bizonyítvány eseteit: „Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A TKR 44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A TKR 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelem és a tervdokumentáció az e-papír rendszeren keresztül is benyújtható a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>



e '8058/2022

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

**KIVONAT**

Készült a II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. november 24-én 10.00 órai kezdettel (Bp. II. Mechwart liget 1. földszint, Házasságkötő terem) megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

**Napirend 7./ pontja**

Javaslat a Képviselő-testület részére a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tulajdonát képező Budapest II. kerület 50048 hrsz. alatt nyilvántartásba vett, természetben a 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló alapítói döntésre (írásbeli)

**Előterjesztő:** dr. Varga Előd Bendegúz  
Alpolgármester

**Előadó:** Harján Dávid  
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

**Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
389/2022.(XI.24.) képviselő-testületi határozata**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A, Cg. 01-10-046405, képviseli: Harján Dávid vezérigazgató) alapítója, alapítói határozattal úgy dönt, hogy felhatalmazza Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a társaság kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület 50048 helyrajzi számú**, a tulajdoni lap szerint 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. cím alatt nyilvántartott, valóságban 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatt található 538 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett művésztelep” megnevezésű, a 603866 iktatószámon 2022. július 4. napján záradékolt változási vázrajz szerint „kivett közösségi ház, udvar” megnevezésű ingatlant **értékesítse** a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

Az ingatlan értékesítésére nyilvános versenytárgyaláson kerülhet sor. Az alapító a versenytárgyalás induló árát bruttó 177.165.000,- Ft, nettó 139.500.000,- Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg azzal, hogy tartalmazza a pályázati felhívás azt a kikötést, hogy a felépítmény fel nem tüntetése miatt a pályázó a kiíró II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel szemben sem most, sem a jövőben igényt nem érvényesíthet.

Az Alapító úgy dönt, hogy a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárat elsősorban ingatlan vásárlás, a telephely korszerűsítés és üzemeltetés, a társaság informatikai rendszere fejlesztésének céljára jogosult felhasználni, valamint az Önkormányzattal a jövőben

megkötésre kerülő külön megállapodás alapján közreműködik az Önkormányzat tulajdonát képező régi pesthidegkúti községháza felújításában.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Társaság vezérigazgatóját értesítse a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 30.

(18 képviselő van jelen, 18 igen, egyhangú)

Kmf.

Örsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Juhász Veronika sk.  
jkv. hitelesítő

Némethy Béla sk.  
jkv. hitelesítő

**A kivonat hiteles:**  
**Budapest, 2022. november 24.**

dr. Szalai Tibor  
jegyző



Ugyan  
Jm

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti**

**50048 Hrsz-ú**

**Kivett közösségi ház, udvar megnevezésű  
ingatlanról**



# ÉRTÉKELŐ LAP

**1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti**

**50048 Hrsz-ú**

**Kivett közösségi ház, udvar megnevezésű ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

**139 500 000,- Ft**

azaz

**Százharminckilencmillió-ötszázezer forint.**

**ÁFA-val növelt bruttó érték: 177 165 000,- Ft.**

Budapest, 2023. március 17.

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

## 1.1 Megbízó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/ A  
iroda: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

## 1.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségi ház, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci nettó értékének becslése.

## 1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft.-t ingatlan szakértő céget a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 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.

Az értékelés fordulónapja 2023. március 17.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II./A kerületben kialakult hasonló ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.

### **2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:**

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

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

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

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

### **2.4. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II./A kerületében, Remetekertvárosban, a Máriaremetei út mentén helyezkedik el.

Az adott ingatlan az Fszkt. övezeti besorolása alapján Lke-2/SZ-10, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület. A közvetlen környezetében hasonló, családiházak, kertesházak és a Budapesti Szentlélek Templom található. A templom miatt az ingatlan műemléki környezet védelmet kapott. Az adott terület közlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető. Az ingatlan a Széll Kálmán tér irányából a Hűvösvölgyi útról közelíthető meg legkönnyebben. Az ingatlan közvetlen közelében buszmegálló található. Tömegközlekedéssel a menetrendszerinti 63, 157, 257, 963-as autóbuszokkal közelíthető meg. A vizsgált ingatlan előtt ingyenes parkolási lehetőség van.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a Máriaremetei út 37. szám alatti területen található. Az adott ingatlan telek + épület, tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett közösségi ház, udvar. Jelenleg a Kiss Zenede Alapfokú Művészeti Iskola működik benne. A bejárat vasrácsos ajtón és pár lépcsőfokon keresztül közelíthető meg.

Az épület három szintes, oktatási helyiségekkel, raktárakkal, konyhával, és mellékhelyiségekkel került kialakításra. A tetőtér beépítésre került, mely nyáron hamar átmelegszik. A burkolat mindhárom szinten linóleum, illetve laminált parketta, a vizesblokkban kő. Általános állapotuk megfelelő.

Az ingatlan összközműves (víz, villany, csatorna, gáz). A fűtési rendszere cirkófűtés; beépített légkondicionáló berendezés nem található. A nyílászárók általános állapota megfelelő.

Az ingatlan telekrészén gondozott kert található. Az alagsori irodahelyiségből biztosított a közvetlen kertkapcsolat. A kertet drótkerítés keríti körbe. Az udvarra a járószintről betonozott kocsi lehajtó lett kialakítva.

#### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám
Helyrajzi szám:	50048
Típusa:	Kivett közösségi ház, udvar
Jelenlegi típusa:	Zene iskola
Tulajdonos:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Felépítmény hasznos alapterület:	285 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	538 m <sup>2</sup>
Épület építési éve:	1990
Építési mód:	Szabadon álló
Komfortfokozat:	Összkomfort
Bejegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan esetleges továbbfejleszthetőségi lehetőségére.
- Az ingatlan megjelölésének folyamatban lévő változására.

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (488 372,- Ft/m<sup>2</sup>), az ingatlan redukált hasznos alapterületével (285 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci nettó értékét. Az alapterületi kimutatást (2019.03.18-án készült felmérés) a tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre. Szakértő a felmérés szerinti bruttó alapterületet (297,22 m<sup>2</sup>) az erkélyek esetében 50%-os redukált értékkel vette figyelembe. Az így kapott az épület redukált, hasznos alapterülete 285,58 m<sup>2</sup>.

$$488\,372,- \text{ Ft / m}^2 * 285,58 \text{ m}^2 = 139\,469\,258,- \text{ Ft}$$

Kerekítve  
139 500 000,- Ft + ÁFA

### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségiház, udvar megnevezésű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. március 17.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét**  
**139 500 000,- Ft**  
azaz  
**Százharminckilencmillió-ötszázezer forint**

összegben állapította meg.

## Kiegészítés:

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti kivett közösségiház, udvar megnevezésű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az ingatlan értékének megbontását felépítmény (70%) illetve telek (30%) viszonylatában az alábbiak szerint határozzuk meg:

**Felépítmény értéke (285 m<sup>2</sup>): 97 650 000,- Ft.**

**Telek értéke (538 m<sup>2</sup>): 41 850 000,- Ft.**

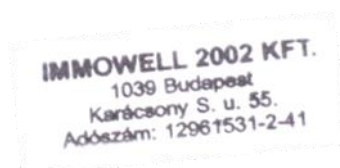
**Ingatlan összértéke: 139 500 000,- Ft.**

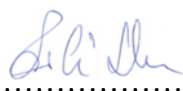
## TANÚSÍTVÁNY

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 értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzése, 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 történt.

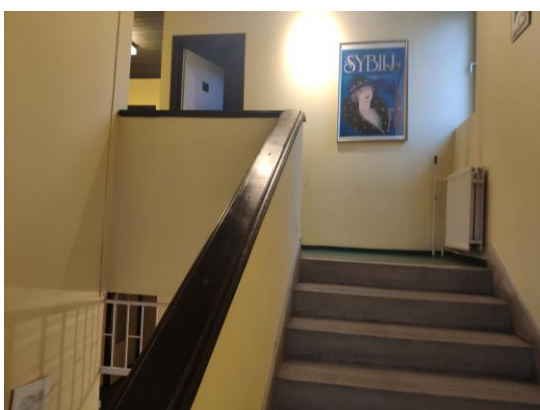
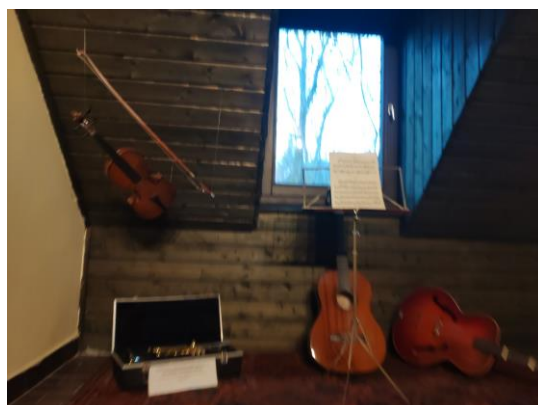
Budapest, 2023. március 17.



  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.



## Fotódokumentáció:



1 számú melléklet:

Értékelés tárgya

1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám

Értékelés időpontja:

2023.03.17

ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: origoingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító -2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
	1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	Budapest II.ker. Pázsit utca iroda	Budapest II.ker. Budakeszi út iroda	Budapest II.ker. Hársakalja iroda	Budapest II.ker. Bem József utca iroda	Budapest II.ker. Rózsadomb iroda	Budapest II.ker. Buday László utca iroda
Cím							
Komfortfokozat	ök	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök
Irodahelyiség állapota	m.	m.	m.	ú.	ú.	ú.	m.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	--	42 000 000	56 140 000	150 000 000	333 900 000	164 900 000	130 000 000
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	42 000 000	56 140 000	150 000 000	333 900 000	164 900 000	130 000 000
Hasznosítható terület (m2)	285,58	59	109	248	487	246	153
Tulajdoni lapon területe (m2)							
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	--	711 864	515 046	604 839	685 626	670 325	849 673
Telek fejleszthetőség		0	0	0	0	0	0
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	37 800 000	50 526 000	135 000 000	300 510 000	148 410 000	117 000 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	640 678	463 541	544 355	617 064	603 293	764 706

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYYEZKEDEÉS

HASZNÁLHATÓSÁG

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Figyelembe vett terület

Tároló területe

Irodahelyiség becsült nettó értéke (Ft)

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

2. számú melléklet:  
Alapterületi kimutatás

<b>1028 Bp. Máriaremetei út 37.</b>					
Területkimutatás					
<b>Alagsor</b>	<i>2019.03.18. rajz alapján</i>		<i>figyelembe vett %</i>	<i>redukált alapterület m<sup>2</sup></i>	
iroda	19,90 m <sup>2</sup>		1,00	19,90 m <sup>2</sup>	
iroda	8,77 m <sup>2</sup>		1,00	8,77 m <sup>2</sup>	
vizesblokk	4,28 m <sup>2</sup>		1,00	4,28 m <sup>2</sup>	
vizesblokk/raktár	3,97 m <sup>2</sup>		1,00	3,97 m <sup>2</sup>	
teakonyha	6,17 m <sup>2</sup>		1,00	6,17 m <sup>2</sup>	
szem. Ölt./raktár	2,30 m <sup>2</sup>		1,00	2,30 m <sup>2</sup>	
raktár	12,00 m <sup>2</sup>		1,00	12,00 m <sup>2</sup>	
kazánház	8,24 m <sup>2</sup>		1,00	8,24 m <sup>2</sup>	
közlekedő	15,85 m <sup>2</sup>		1,00	15,85 m <sup>2</sup>	
terasz	6,53 m <sup>2</sup>		0,50	3,27 m <sup>2</sup>	
terasz	5,10 m <sup>2</sup>		0,50	2,55 m <sup>2</sup>	
tak.sz./tel.kp.	1,56 m <sup>2</sup>		1,00	1,56 m <sup>2</sup>	
lépcsőház	7,02 m <sup>2</sup>		1,00	7,02 m <sup>2</sup>	
<b>összesen</b>	<b>101,69 m<sup>2</sup></b>			<b>95,88 m<sup>2</sup></b>	
<b>Utcaszint</b>					
tanácsterem	51,43 m <sup>2</sup>		1,00	51,43 m <sup>2</sup>	
vizesblokk	4,14 m <sup>2</sup>		1,00	4,14 m <sup>2</sup>	
iroda	10,15 m <sup>2</sup>		1,00	10,15 m <sup>2</sup>	
közlekedő	15,32 m <sup>2</sup>		1,00	15,32 m <sup>2</sup>	
erkély	6,55 m <sup>2</sup>		0,50	3,28 m <sup>2</sup>	
erkély	5,11 m <sup>2</sup>		0,50	2,56 m <sup>2</sup>	
szélfogó	1,00 m <sup>2</sup>		1,00	1,00 m <sup>2</sup>	
lépcsőház	8,58 m <sup>2</sup>		1,00	8,58 m <sup>2</sup>	
<b>összesen</b>	<b>102,28 m<sup>2</sup></b>			<b>96,45 m<sup>2</sup></b>	
<b>Tetőtér</b>					
iroda	9,10 m <sup>2</sup>		1,00	9,10 m <sup>2</sup>	
iroda	18,82 m <sup>2</sup>		1,00	18,82 m <sup>2</sup>	
iroda	21,40 m <sup>2</sup>		1,00	21,40 m <sup>2</sup>	
iroda	10,25 m <sup>2</sup>		1,00	10,25 m <sup>2</sup>	
vizesblokk	10,90 m <sup>2</sup>		1,00	10,90 m <sup>2</sup>	
közlekedő	14,20 m <sup>2</sup>		1,00	14,20 m <sup>2</sup>	
lépcsőház	8,58 m <sup>2</sup>		1,00	8,58 m <sup>2</sup>	
<b>összesen</b>	<b>93,25 m<sup>2</sup></b>			<b>93,25 m<sup>2</sup></b>	
<b>mindösszesen</b>	<b>297,22 m<sup>2</sup></b>			<b>285,58 m<sup>2</sup></b>	

**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, Máriaremetei út 37. sz. alatt elhelyezkedő**  
**50048 helyrajzi számú albetét,**  
**természetben**  
**K Ö Z Ö S S É G I H Á Z**  
**forgalmi értékének meghatározásához**

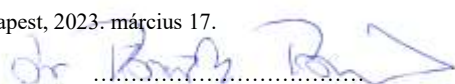
Budapest, 2023. március 17.


VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ					
<b>Megbízás</b>					
Az értékelő társaság:		Bering Stúdió Kft.			
Szakértő(k) neve:		Tóth Péter, dr. Török Tamás			
Az értékbecslés zárása:		2023. március 17.			
Az értékbecslés hatálya:		2023. június 17.			
A vizsgálat célja:		Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez			
Megbízó:		II. Kerületi Városfejlesztő Zrt (1024 Bp., Keleti Károly u. 15/a.)			
<b>Az ingatlan adatai</b>					
Az ingatlanok megnevezése:		KÖZÖSSÉGI HÁZ, udvar (természetben családi ház jellegű iroda)			
Az ingatlanok címe:		1028 Bp., Máriaremetei út 37. (50048 hrsz.)			
Értékelt jog / mértéke		Tulajdon 1/1			
Az ingatlan leírása:		Telek 538 db 1 m <sup>2</sup> felépítmény 1 db 297 m <sup>2</sup>			
<p>Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Erzsébettelek városrészben, a Máriaremetei út mentén fekvő önálló ingatlan (telek és felépítmény), mely természetben egy művésztelepként nyilvántartott ingatlan. Az ingatlanon álló felépítmény a földhivatali térképmásolaton nem szerepel, de használatba vételi engedéllyel rendelkezik, földhivatali feltüntetése folyamatban van. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal, valamint templommal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Máriaremetei út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi, vagy a Máriaremetei úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet. A közel négyzet alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel északi oldalán érintkezik (Máriaremetei úti frontja cca. 21 m), mélysége kb. 25 m. A telek sík, azonban cca. 2 m-rel mélyebben fekszik a Máriaremetei út szintjénél. A szintkülönbséget egy rámpával hidalták át, a telek minden oldalon kerített, északi oldalán támfal határolja. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28 %-os. A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők. A teleken 1 épületet azonosítottunk, mely azonban a földhivatali térképmásolaton nem szerepel. A három szintes négyzet alaprajzú épület (hosszfal) szerkezete 2 lakásos ikerházi elrendezésre emlékeztet, melyben azonban csak az egyik oldalon van minden szintet összekötő lépcsőház. A telek és az utca szintjének szintkülönbségéből adódóan, az alagsor a kert felé, míg az 1. szint az utca felé földszintek minősül, mindkét szinten önálló bejárattal. Az épülete zeneiskolaként és nyugdíjas klubként hasznosították, így a tereit oktatóteremként és közösségi térként alakították ki, szintenkénti, kétnemű WC blokkal. A padozat pvc-vel, laminált parkettával és mázas kerámiával burkolt, a falak vakoltak festettek, a mellékhelyiségek falait kerámia burkolattal látták el. A gépészet korszerűsített, a fűtést kombicirkó gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással, a használati melegvizet helyi elektromos vízmelegítővel biztosítják. A bejárati ajtók fa szerkezetek, a lodzsákon kétrétegű üvegezéssel, az ablakok fa szerkezetek szintén kétrétegű üvegezéssel. Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.</p> <p>A vizsgált ingatlan Lke-2/SZ-10 lakóövezetbe tartozik, az előírások szerint a felszínen legfeljebb 15%-ban, építhető be. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 28 %, bővítési tartalék nincs. Amennyiben a felépítmény feltüntetése a fentiek szerint megtörténik, úgy a jelenlegi beépítés (mind a felszíni beépítés, mind a szintterületi mutató tekintetében) meghaladja az érvényes előírások alapján elérhető értékeket. Az ingatlan optimális hasznosítása a lakóingatlanná alakítás és értékesítés lehet. <b>Az értékmeghatározás az ingatlan-nyilvánlatásba bejegyzett közösségi ház funkció alapul vételével, de a fenti szempontokra figyelemmel készült.</b></p>					
<b>Forgalmi érték:</b>		nettó		bruttó	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:		108 661 000 Ft		138 000 000 Ft	
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján		102 362 000 Ft		130 000 000 Ft	
Költség alapú értékelés		125 984 000 Ft		160 000 000 Ft	
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		108 661 000 Ft		138 000 000 Ft	
A fenti értékből a telek piaci értéke		47 244 000 Ft		60 000 000 Ft	
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."					
<b>Egyéb megjegyzések</b>					
A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki					

#### Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. március 17.

  
 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. Előnyök, hátrányok összegzése

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

#### MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Fényképek

## 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

### 1.1. Megbízó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt (1024 Bp., Keleti Károly u. 15/a.)

### 1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül el a 1028 Bp., Máriaremetei út 37. (50048 hrsz.) 2022.09.12-én készült forgalmi értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. szeptember 12 / 2023. március 16.
- értékelés zárása 2023. március 17.
- értékelés hatálya 2023. június 17. (3 hónap)

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

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- használatbavételi engedély
- főépítési állásfoglalás

### 2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered

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

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

- \* forgalmi értékelés,
- \* hozamszámításon alapuló értékelés,
- \* költségalapú megközelítés.

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

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

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

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

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

### 2.3. Korlátozó feltételek

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

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületének külső részén, Erzsébettelek városrészben, a Máriaremetei út mentén fekvő önálló ingatlan (telek és felépítmény), mely természetben egy művésztelepként nyilvántartott ingatlan. Az ingatlanon álló felépítmény a földhivatali térképmásolaton nem szerepel, de használatba vételi engedéllyel rendelkezik, földhivatali feltüntetése folyamatban van.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.09.01)

cím:	1028 Budapest, Máriaremetei út 37
helyrajzi szám:	50048
terület (m <sup>2</sup> ):	538
helyiség típusa:	kivett közösségi ház, udvar
közös tulajdoni hányad	-
tulajdonos	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	apport
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

**Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher és igénymentes.  
Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (IIA) részén, Széphalom és Budaliget városrészek határán fekszik

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

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Máriaremete út Húvösvölgyi úti kereszteződésének közelében, a Vezér utcai kereszteződésnél fekszik. A környék a budai Hidegkúti régió egyik kedvelt, lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a környezeti és zajterhelés csekély,

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

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal, valamint templommal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében, a Máriaremetei út mentén működő üzleti céllal hasznosított ingatlan nincs, de a Hűvösvölgyi úti kereszteződésnél található a HÜVI üzletközpont, illetve egy Lidl áruház is.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz végállomása cca. 500 m-re található (56,59,61 villamosok), a végállomásra közlekedő autóbuszok megállója azonban cca. 15 m-re található. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi, vagy a Máriaremetei úton keresztül közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet. A Máriaremetei út a terület fontos feltáróútja, forgalomterhelése közepesen erős.

### 3.3. A telek

A közel négyzet alaprajzú telek, közbenső elhelyezkedésű, közterülettel északi oldalán érintkezik (Máriaremetei úti frontja cca. 21 m), mélysége kb. 25 m. A telek sík, azonban cca. 2 m-rel mélyebben fekszik a Máriaremetei út szintjénél. A szintkülönbséget egy rámpával hidalták át, a telek minden oldalon kerített, északi oldalán támfal határolja. Az ingatlan beépített, a beépítettség cca. 28 %-os. Az épület a Máriaremetei úti fronton, illetve a telek keleti oldalán helyezkednek el. A beépítetlen terület rendezett udvar, nagyméretű fákkal. Gépkocsival a Máriaremetei út felől lehet behajtani a telekre.

### 3.4. Közművek

A közterületen és az ingatlanon valamint az épületben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azok önálló mérőórákkal ellenőrizhetők.

### 3.5. Felépítmények

A teleken 1 épületet azonosítottunk, mely azonban a földhivatali térképmásolaton nem szerepel. Megbízó 1990-es keltezésű használatbavételi engedélyt és változási vázrajzot csatolt az épület folyamatban lévő feltüntetésével kapcsolatban. Mindezek alapján a felépítményt teljes alapterülettel figyelembe vesszük az értékmeghatározás során.

#### (1) Főépület

- szintszám: 3 (alagsor, földszint, tetőtér)
- hasznos alapterület: 293 m<sup>2</sup>
- jellemző belmagasság: 2,8 m

A három szintes négyzet alaprajzú épület (hosszfőfalas) szerkezete 2 lakásos ikerházi elrendezésre emlékeztet, melyben azonban csak az egyik oldalon van minden szintet összekötő lépcsőház. A telek és az utca szintjének szintkülönbségéből adódóan, az alagsor a kert felé, míg az 1. szint az utca felé földszintek minősül, mindkét szinten önálló bejáratokkal.

Az épülete zeneiskolaként és nyugdíjas klubként hasznosították, így a tereit oktatóteremként és közösségi térként alakították ki, szintenkénti, kétnemű WC blokkal.

Az épület helyiségeiről rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle szerint a területek a következők szerint alakulnak.

Sz.	Helyiség	Burkolat	Alapterület	
			lakótér	egyéb
			m2	m2
<b>Alagsor</b>			<b>83,04</b>	<b>18,65</b>
A	közlekedő	pvc	15,85	
A	iroda	lam. parketta	8,77	
A	klubszoba	lam. parketta	19,90	
A	loggia	kerámia		6,53
A	loggia	kerámia		5,10
A	kazánház	kerámia	8,24	
A	raktár	kerámia	12,00	
A	személyzeti öltöző	kerámia	2,30	
A	konyha	kerámia	6,17	
A	ffi WC	kerámia	3,97	
A	női WC	kerámia	4,28	
A	tak.sztár	kerámia	1,56	
A	lépcsőház			7,02
<b>Földszint</b>			<b>82,04</b>	<b>20,24</b>
F	lépcsőház			8,58
F	közlekedő	pvc	15,32	
F	szélfogó	pvc	1,00	
F	tanácsterem	kerámia	51,43	
F	terem 1	lam. parketta	10,15	
F	mosdó-WC	kerámia	4,14	
F	loggia	kerámia		6,55
F	loggia	kerámia		5,11
<b>Tetőtér</b>			<b>84,67</b>	<b>8,58</b>
Tt	lépcsőház			8,58
Tt	közlekedő	pvc	14,20	
Tt	terem 2	lam. parketta	21,40	
Tt	terem 3	lam. parketta	10,25	
Tt	WC	kerámia	1,80	
Tt	mosdó-WC	kerámia	9,10	
Tt	terem 4	lam. parketta	9,10	
Tt	terem 5	lam. parketta	18,82	
<b>Alapterület</b>			<b>249,75</b>	<b>47,47</b>
<b>Összes alapterület</b>			<b>297</b>	

A padozat pvc-vel, laminált parkettával és mázas kerámiával burkolt, a falak vakoltak festettek, a mellékhelyiségek falait kerámia burkolattal látták el. A gépészet korszerűsített, a fűtést kombicirkó gázkazán biztosítja, radiátoros hőleadással, a használati melegvizet helyi elektromos vízmelegítőkkal biztosítják. A bejárati ajtók fa szerkezetek, a lodzsákon kétrétegű üvegezéssel, az ablakok fa szerkezetek szintén kétrétegű üvegezéssel.

**Az épület szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.**

**Az épület műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 80-85 %-os.**

### 3.6. Hasznosítás

#### Szabályozási terv

Hatályos építési szabályzat: Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata Közgyűlésének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról

Az ingatlan hasznosíthatóságát/fejleszthetőségét a település önkormányzatának helyi építési szabályzata rendezi. E szerint a vizsgált ingatlant is magába foglaló telek Lke-2/SZ-10 övezetbe tartozik.

A rendeletben megfogalmazott főbb beépítési keretértékek a következők:

Építési	Beépítés	A telek								Az épület	
övezet	módja	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	min.	max.
					felszíni	szintter.	szintter.	terepsz.	zöldfel.	építmény	
					beépítési	mutató	mutató	alatti	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	mértéke		parkolási	beépítés			
		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/SZ-10	SZ	1000		-	15	0,4	0,2	25	75	-	-

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége kb. 28 %, bővítési tartalék nincs. Amennyiben a felépítmény feltüntetése a fentiek szerint megtörténik, úgy a jelenlegi beépítés (mind a felszíni beépítés, mind a szintterületi mutató tekintetében) meghaladja az érvényes előírások alapján elérhető értékeket.

#### Aktuális hasznosítás

Az ingatlant a tulajdonos a vizsgálat idején bérbeadással nem hasznosította.

#### Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a lakóingatlanná alakítás és értékesítés lehet.

### 3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
	Jelentős gépjárműforgalmú út
	Fel nem tüntetett épület
	Felújítandó állapot
Lehetőségek	Kockázatok
Lakóingatlanná alakítás	



## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>KSH, MNB, Oxford Economics</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	7,1	4,1
Kisker. forgalom változása. (%)	3,0	5,0	8,52	10,0	10,2	2,4	11,2	5,3
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	2,9	2,8	3,0	-7,8	9,6	5,8
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	3,7	3,6
Infláció éves átlag (%)	-0,1	0,4	2,4	2,8	3,4	3,3	5,1	14,5
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,9	325,3	351,2	358,5	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	303,3	373,1
Jegybanki alapkamat, évvégi (%)	1,35	0,90	0,90	0,90	0,90	0,60	2,40	13,00
Kamatszint BIRS - 10 éves (%)	2,87	2,33	1,73	2,27	1,54	1,55	4,50	9,60

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világ gazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, és a kedvezőtlen folyamatok 2022. első hónapjaiban folytatódtak. Így februárban a fogyasztói árak átlagosan 8,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbit. Utoljára 2007. augusztusban volt ilyen magas az infláció. Az elmúlt egy évben az üzemanyagok és az élelmiszerek ára emelkedett a leginkább. A fogyasztói árak egy hónap alatt átlagosan 1,1%-kal nőttek. A magyar kormány árstopot vezetett be az üzemanyagokra és bizonyos élelmiszerekre 2022 májusáig. Azonban az árbefagyasztások inflációs nyomást csökkenteni hivatott hatását az orosz-ukrán háborús konfliktus – elsősorban energiaárakon keresztül – teljes mértékben eliminálta. Mivel az európai piac jelentősen függ az orosz nyersanyagoktól, a földgáz és kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős

volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökött föl, jelenleg 380-390 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

## 4.2. Lakáspiac

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, így az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A 2022-es évben minden lakástípusnál és régióban nőttek az négyzetméterárak a 2021-es átlaghoz képest, a trend azonban az év második felére megváltozott, az áremelkedés üteme lassult, a negyedik negyedévben pedig már sok helyen csökkenés volt tapasztalható. Országos átlagban a használt lakások árai 4, a házak árai pedig 5 százalékkal mérséklődtek 2022 III. negyedévéhez képest.

A változás a fővárost is elérte, ahol a lakások árában érezhető a fordulat: a használt téglalakások ára 3,5 százalékkal, a paneleké 2,5 százalékkal csökkent átlagosan Budapesten.

A budapesti téglalakások átlagos négyzetméterára Az Otthon Centrum adatai alapján, 963 ezer forint volt 2022 utolsó három hónapjában. A legdrágább továbbra is az V. kerület 1,2 millió forintos átlagos négyzetméterárral, amelyet holtversenyben a II. és III. kerület követ 1,12 millióval. Szintén milliós négyzetméterárat mért az Otthon Centrum a XI., XII. és XIII. kerületben.

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakához képest. A vevők elbizonytalanodása a magas hitelkamatokra, és az elszabadult inflációra vezethető vissza. A kamatok emelkedésére rendkívül érzékeny az ingatlanpiacnak, hiszen bizonyos területeken akár az 50 százalékot is elérte a hitelből

ingatlant vásárlók aránya (ahol a hitel aránya jelentősen meghaladta az önerőét).

Az új építésű ingatlanok piacán az elmúlt években jelentős, akár 20-30 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető évente. Tekintettel a kivitelezési költségek jelentős drágulására, az újépítésű lakások árának mérséklődésére nem lehet számítani. A hitelpiac szűkülésének és az új lakások áremelkedésének együttes hatására várhatóan csökkenni fog a tranzakciók száma, ami rövidtávon a beruházások számának csökkenését eredményezheti.

Az Andrássy út középső szakaszán a fejlesztett (pinceszinti parkolással, épületen belüli wellnessel) luxuslakások esetében az aktuális kínálati árak 2,0-2,5 M Ft/m<sup>2</sup> között mozognak.

A magyar és elsősorban a budapesti lakáspiac sajátossága, hogy a lakás befektetési terméké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső közepkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiektől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan értékét a jelenlegi hasznosítás alapján két részre bontott iroda/üzlethelyiséggént határozzuk meg.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

A vizsgált ingatlan periférikus budai lakóövezetben fekvő, az átlagos telekméretű, átlagosnál kisebb méretű családi házzal beépített ingatlan.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül

elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek elsősorban szóba.

- a II. kerület külső részén, Remetekertváros, Erzsébettelek környezete;
- méret szempontjából fontos a hasonló tartományba tartozó ingatlanok felkutatása, mely 500-600 m<sup>2</sup>-es méretű telkeket jelent, 200-300 m<sup>2</sup>-es felépítménnyel.

## Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m <sup>2</sup>
<b>családi házak (adásvételi, kínálati árak) 2021/22</b>						
Bp. II. Remete-kertváros (2023.03)	514	150	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1980-as években épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 2 lakásos, 6 szobás családi ház	<b>157,7</b>		(1051)
Bp. II. Remete-kertváros (2023.03)	516	170	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1988-ban épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 6 szobás családi ház	<b>179,9</b>		(1058)
Bp. II. Széphalom (2023.03)	664	182	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1980-ban épült, átlagos állapotú, három szintes, 5,5 szobás családi ház	<b>156,0</b>		(857)
Bp. II. Pesthidegkút-Ófalu (2022.09)	609	194	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1990-es években épült, részlegesen felújított állapotú, 2 szintes, 5 szobás családi ház	<b>149,9</b>		(772)
Bp. II. Széphalom Kökény u. (2022.09)	611	220	Kertvárosi környezetben fekvő, cca. 1970-ban épült, átlagos állapotú, két szintes, nyolc szobás családi ház	<b>151,0</b>		(686)
<b>telek (adásvételi, kínálati árak) 2021/22</b>						
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	<b>89,0</b>		(129)
Bp. II. Széphalom 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	<b>79,9</b>		(130)
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)

## Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

### Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

### Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- **A befoglaló épület** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állapotú épületeket.
- **Az egyéb** tényezők között érvényesítettük az ingatlan többcélú hozadéki hasznosíthatóságát
- **Az egyéb** tényezők között érvényesítettük az ingatlan földhivatali feltüntetésének hiányát, valamint nem lakóingatlan besorolását.

			Vizsgált	Összehasonlító adatok				
				1.	2.	3.	4.	5.
Település			Bp., II. Erzsébettelek Máriaremetei 37	Bp., XII Remetekertváros	Bp., II. Remetekertváros	Bp., II. Széphalom	Bp., II. Pesthidegkút-Ófalu	Bp., II. Széphalom Kőkény u.
Utca, hrsz.								
Házszám								
emelet								
Jelleg				családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Telek terület		m2	538	514	516	664	609	611
Épület összterület		m2	297	150,0	170,0	182,0	194,0	220,0
Elsődleges terület	100%	m2	250	150,0	170,0	182,0	194,0	220,0
Másodlagos terület	50%	m2	24	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb terület (garázs, alagsor)	25%				0,0	0,0	0,0	0,0
Terasz, erkély	33%	m2	23	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Redukált terület</b>			<b>270</b>	<b>150,0</b>	<b>170,0</b>	<b>182,0</b>	<b>194,0</b>	<b>220,0</b>
épület/telek arány			55,25%	29,18%	32,95%	27,41%	31,86%	36,01%
Kínálati ár		eFt		157 700	179 900	156 000	149 900	151 000
Értékesítési ár		eFt						
Dátum				2023.03.	2023.03.	2023.03.	2022.09.	2022.09.
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	885,151	1051,33	1058,24	857,14	772,68	686,36
Kiinduló fajlagos érték (nettó)				827,82	833,26	674,92	608,41	540,44
Kínálati korrekció				-15%	-15%	-15%	-10%	-10%
Üzlet rész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték (nettó)		eFt/m2	603,913	703,648	708,268	573,678	547,569	486,399
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%	200%
makrokörnyezeti adottságok			100%					
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
megközelítés, közlekedés			100%					
épület/telek arány			100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
lift			100%					
méret			100%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
építészeti karakter			100%					
épületszerk., bontandó részek			100%					
szakipar			100%	-15%	-15%	-10%	-5%	-10%
épületgépészet			100%	-10%	-10%	-5%		
funkció, alaprajz			100%					
bővítési lehetőség			100%					
panoráma, látvány, benapozás			100%					
egyéb (bérleti hasznosíthatóság)			100%	10%	10%	10%	10%	10%
egyéb (jogi helyzet)			100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke				55%	60%	70%	75%	80%
Korrigált fajlagos árak átlaga		eFt/m2	402,668	387,007	424,961	401,575	410,677	389,120
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek súlyozott átlaga		eFt/m2	402,668					
Becsült érték (nettó)		Ft	108 529 274					
Becsült érték (bruttó)		Ft	137 832 178					

**Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,  
kerekítve nettó 108,66 M Ft.**

**A becsült érték bruttó 138,0 M Ft.**

### 5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

#### Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m <sup>2</sup>	Fajl. díj EUR/m <sup>2</sup>
<b>Irodai célra hasznosítható ingatlanok (bérleti díjak)</b>						
Nagykovácsi (2022.09)		718	Központi fekvésű, 2021-ben épült, önálló épületben fekvő (de jogilag nem önálló) 3 szintes, liftes, „B+” kategóriás iroda	3 446,0	4 800	<b>(12,0)</b>
Bp. II. Adyliget (2022.09)	1000	125	Kertvárosi környezetben fekvő, 3 szintes önálló, panorámás, jó állapotú családi ház, irodai vagy lakócélra	500,0	4 000	<b>(10,0)</b>
Bp. II. Máriaremte Hidegkúti út (2022.09)	500	200	Kertvárosi környezetben fekvő, 4 szintes ikerházfél, jó állapotban, irodai vagy lakócélra	640,0	3 200	<b>(8,0)</b>
Bp. II. Máriaremte (2022.09)	1000	350	Kertvárosi környezetben fekvő, korszerű ikerház fél, irodai vagy lakócélra bérlet: 1 600 EUR/hó	640,0	1 828	<b>(4,6)</b>

#### Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a vizsgált önálló épület esetében, irodai célú hasznosítást modellezve 1850 EUR/hó (720 eFt/hó), azaz 6,2 EUR/m<sup>2</sup>/hó, nettó bérleti díjat veszünk figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 80-90% közötti lehet, tekintettel a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

#### Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a



becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)

- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,15%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m<sup>2</sup>/év,

### Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium irodai ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országán belüli elhelyezkedés	
	Városon belüli elhelyezkedés	1,00%
0,50%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,50%	6,50%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	6,50%	

### Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált éves bevétel
			1 EUR=	390,0 Ft			90%	
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	HUF	%	Ft
<b>I. BÉRLETI BEVÉTEL</b>	<b>297</b>				<b>1 900</b>	<b>741 000</b>		<b>8 002 800</b>
	297	297	6,39	2 493	1 900	741 000	90%	8 002 800
<b>II. BÉRBEADÁS KÖLTSÉGEI</b>								<b>1 363 436</b>
Management		1 fő	50,00	19 500				234 000
Biztosítás					59 444 000		0,10%	59 444
Közmű költség		(bérlő fizeti)						0
Társasházi közös költség		(bérlő fizeti)						0
Felújítási alap		297	200 000		59 444 000		1,00%	594 440
Építményadó		297				1 600		475 552
<b>III. KORRIGÁLT ÉVES BEVÉTEL</b>								<b>6 639 364</b>
Tőkésítési ráta							6,50%	
<b>IV. DIREKT TÖKÉSÍTETT ÉRTÉK</b>								<b>343 665 102 144 062</b>
<b>Becsült bruttó érték</b>								<b>129 722 958</b>

**Az ingatlan, együttes, összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,  
kerekítve nettó 102,36 M Ft.**

**A becsült érték bruttó 130,0 M Ft.**

## 5.4. Pótlási költség alapú értékmeghatározás

### A telek értékelése

Összehasonlításra a környék lakó besorolású és üdülő telkei a legalkalmasabbak. A válogatásnál törekedtünk a vizsgálthoz hasonló intimitású, és beépíthetőséget biztosító telkeket fellelni.

#### *Elsődleges korrekciók (a tranzakció jellegére vonatkozóan)*

- eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az ingatlanok piacán 2015 óta folyamatosan erősödő kereslet tapasztalható, így a kínálati korrekció 5-15%-os tartományba szorult vissza, a kínálati árak esetében 5-15%-os korrekciót alkalmazunk.
- tranzakció körülményei jellemzően arra vonatkozik, hogy ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság üzletrésze került értékesítésre. Ide tartozik, amennyiben az árat befolyásolta valami „nem piaci” körülmény (önkormányzati, állami értékesítés, cégcsoporton belüli értékesítés).
- tranzakció dátuma a 12 hónapnál korábbi adásvételek esetében a piac változásait lekövető pozitív korrekció alkalmazása indokolt.

#### *Másodlagos korrekciók*

Az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal, negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

- A makrokörnyezeti adottságokat vizsgálva, előnyként értékeljük a nagyobb, jelentősebb városokat, a fővároshoz, vagy környező nagyvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabbi telepítést.
- A mikrokörnyezeti adottságokat vizsgálva előnyként értékeljük az értékes építészeti, vagy természeti környezetet, hátrányként a kevésbé értékes, elhagyatott, gondozatlan terület szomszédságát.
- A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi elhelyezkedést és a megközelítési utak jó minőségét.;
- A kereskedelmi hasznosíthatóság lehetősége az ingatlanok értékét növeli,
- A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- A területek alakját, lejtésvizonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket;
- A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat. A vizsgált ingatlan közműellátással nem rendelkezik.
- A telekfejlesztések közül csak azt vesszük figyelembe, amely a későbbi használat szempontjából is előnyt jelent.
- A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.
- A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb beépítési százalék, valamint

építménymagasság, illetve a nagyobb szintterületi mutató.

- A funkcionális adottságok a beépíthetőség funkcionális adottságait, korlátait jelentik.
- Az egyéb tényezők között értékeljük pl. a tulajdoni viszonyokat, vagy a talajadottságokat.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Utca, közterület		Máriaremetei	Erzsébettelek	Széphalom	Csongor
Házszám		37	Ördögárok	Hidegkúti	
Terület		538	691	614	686
Övezet		Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-3
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság		6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		81	104	92	103
Építhető szintterület		215	276	246	274
Kínálati ár		eFt	89 000	79 900	109 000
Értékesítési ár		eFt			
Dátum			2022.09	2022.09	2022.09
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)		139,27	128,80	130,13	158,89
Kiinduló fajlagos érték (nettó)			101,42	102,46	125,11
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték		eFt/m2	91,275	92,218	112,601
Kiindulási érték			100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%		-5%	-5%
megközelítés		100%			
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtés viszonyok		100%			
közmvévek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%	-10%		
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%			-10%
egyéb (kész szerkezet)		100%			
Korrekció mértéke			90%	95%	85%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2	82,147	87,607	95,711
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	88,488		
Becsült érték (nettó)		Ft	47 606 779		
Becsült érték (bruttó)		Ft	60 460 609		

**A telek becsült aktuális forgalmi értéke kerekítve nettó 47,24 M Ft.**

**A becsült bruttó telekérték, kerekítve 60,0 M Ft.**

## **A felépítmények pótlási költségének meghatározása**

A műszaki paraméterek alapján megbecsüljük az adott létesítmény újraelőállításának építési költségigényét (nettó alapterületre vetített) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálunk kiindulásul (2002-2021 évi adatok). A műszaki színvonalról a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok, valamint a rendelkezésünkre bocsátott tervek és műleírások nyújtanak információt. A létesítmény egyedi műszaki megoldásait mérlegelve, a fajlagos nettó felújítási költség (hasznos területre vetített) jellemző értékét a kis alapterületű, magas minőségű lakófunkció esetén nettó 270-350 eFt/m<sup>2</sup>-ra becsüljük. A becslésben kulcsrakész állapotot feltételezünk. A következő lépésben ezt az alapértéket felhasználva, a különféle egyéb funkciójú helyiségcsoportok kialakításától függő korrekciós tényezők beiktatásával, minden markánsan eltérő funkcióra önálló költség szintet kalkulálunk.

### **Kivitelezési költségek**

Bontási munkák a földszinti belső falak és nyílászárók, cserépkályha, illetve a teljes tetőszerkezet kapcsán merültek fel.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m<sup>2</sup>-ár az igény szint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vettük a szakmai sztenderdként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2010-2020 évi vonatkozó értékeit. Illetve saját adatbázisunkban szereplő luxus igény szintű létesítmények építési költségeit.

Egyedileg elszámolást igényeltek az olyan önálló elemek, mint például az infrasauna, a beépített konyha, illetve a beépített bútorok. Külön kalkulációt tartottunk szükségesnek a homlokzati kőburkolat kapcsán.

### **Külső munkák költsége**

Ebben a számításban meghatározzuk a fejlesztéshez kapcsolódó külső munkák, úgymint a fejlesztési terület előkészítésének, közművesítésének, a nem építmény jellegű létesítmények kialakításának költségeit. A külső munkák kapcsán számoltunk a víz közmű bevezetésével, a csatornázás korszerűsítésével, a növelt elektromos kapacitással, valamint a parkosítás, kertészet, a kerítés és a kapu, a kerti burkolatok, illetve térvilágítás költségeivel. Számításunkat a műszaki dokumentumokból elérhető/számítható természetes méretek és aktuális fajlagos költség tételek alkalmazásával végezzük.

### **Járulékos költségek**

Járulékos költségek esetében figyelembe vettük az engedélyezési, kiviteli és belsőépítészeti részlettervek költségét, továbbá a lebonyolítás műszaki ellenőrzés költségeit.

### **Avulás**

A következő lépésben a vizsgált vagyonelemek kora, állapota, karbantartottsága szerint meghatározzuk azok avultságának mértékét. Az avulás a műszaki elhasználódásból, élettartamból, karbantartottságból levezethető műszaki jellegű, a funkcionális alkalmasságból,

technikai korszerűsügből adódó funkcionális jellegű és a tágabb környezetre, illetve annak átalakulására visszavezethető piaci avulásra tagolhatók. Az avulást további számításainkban a könnyebb követhetőség érdekében annak inverzével, azaz az állagszorzóval jellemezzük.

## Értékképzés

Épületrészek	E.	Terület		Bruttó pótlási költség	Avulás			Nettó pótlási költség
	db	m2	Ft/m2, Ft/db	Ft	Fizikai	Funkció	Piaci	Ft
<b>I. TELEK</b>		<b>538</b>		<b>112 380</b>				<b>60 460 609</b>
telek		538		112 380				60 460 609
<b>II. ÉPÍTÉSI MUNKÁK</b>		<b>297</b>	<b>0</b>	<b>407 376</b>				<b>92 953 331</b>
<b>Épület közvetlen</b>		<b>297</b>	<b>0</b>	<b>394 440</b>				<b>89 685 081</b>
Alagsor		90,1		425 000	85%	90%	100%	29 280 758
Földszint		90,6		425 000	85%	90%	100%	29 462 828
Tetőtér		93,3		425 000	85%	90%	100%	30 317 906
terasz		23,3		35 000	85%	90%	100%	623 590
<b>Külső munkák</b>		<b>538</b>		<b>7 147</b>				<b>3 268 250</b>
Térburkolat, járda, behajtó	m2	25		25 000	85%	100%	100%	531 250
Kerítés, kapuk	m2	92	1	35 000	85%	100%	100%	2 737 000
Kertészet, öntözőr., térvil.		0		8 000	85%	100%	100%	0
<b>III. EGYÉB KÖLTSÉGEK</b>		<b>297</b>		<b>24 443</b>				<b>7 264 824</b>
Tervezési díjak			4,0%					4 843 216
Lebonyolítás, szakértők			2,0%					2 421 608
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>188 805 833</b>				<b>160 678 764</b>
ami fajlagosan (Ft/m2)								586 569

**A vizsgált ingatlan költségbázison meghatározott értéke bruttó 160,0 M Ft.**

**A telek értéke bruttó 60,0 M Ft.**

## 5.5. Végző, egyeztetett forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	390
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	138 000 000	353 846
Hozadéki értékelés	0%	130 000 000	333 333
Költségalapú értékelés	0%	160 000 000	410 256
<b>Egyeztetett érték , kerekítve</b>		<b>138 000 000</b>	<b>353 846</b>

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan, együttes forgalmi értéke  
összesen, kerekítve bruttó  
138,0 M Ft,  
azaz  
egyszázharmincnyolcmillió forint.**

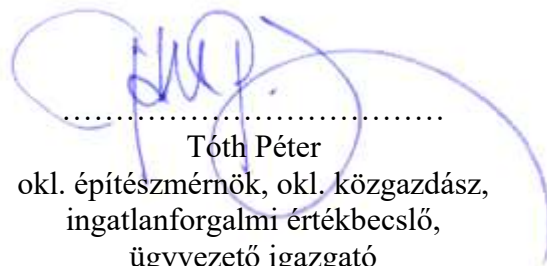
**Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFÁ-t tartalmaz.**

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

Budapest, 2023. március 17.



dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/107033/2023

2023.03.14

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 50048 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Máriaremetei út 37.

## I. RÉSZ

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 közösségi ház, udvar

0

538

0.00

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107506/3/2012/12.04.24

jogcím: apport

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: II. KERÜLETI VÁROSFEJLESZTŐ ÉS BERUHÁZÁS-SZERVEZŐ ZRT.

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 15/a.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Perkátai Tamás  
Bp.1121 Irhás árok 25  
Munka szám.15/2022

Budapest.II.  
Belterület  
Adatszolgáltatás iktatósz.:  
7206/926/2022

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 50048 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséről  
M=1:1000



Címkoordináták				
Psz	Y	X	Kód	
1	643364	244749	5412	50048 hrsz
2	643373	244746	5412	épület

BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2022. Június 09.



1044023260002022

Ikt.szám: ...../...../..... **603866**

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után						
Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv ág		ha. m2			jel	műv ág		ha. m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
50048		kivett művésztelep		0.0538		50048		kivett közösségi ház udvar		0.0538		
Összesen:				0.0538						0.0538		

Bp. 2022 03 Földm.üm  
1121 Bp. Irhás árok 25.  
Készítő: **Perkátai Tamás**  
IRM: 2492/2021  
földm.ig.szám: 6659

Az Állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

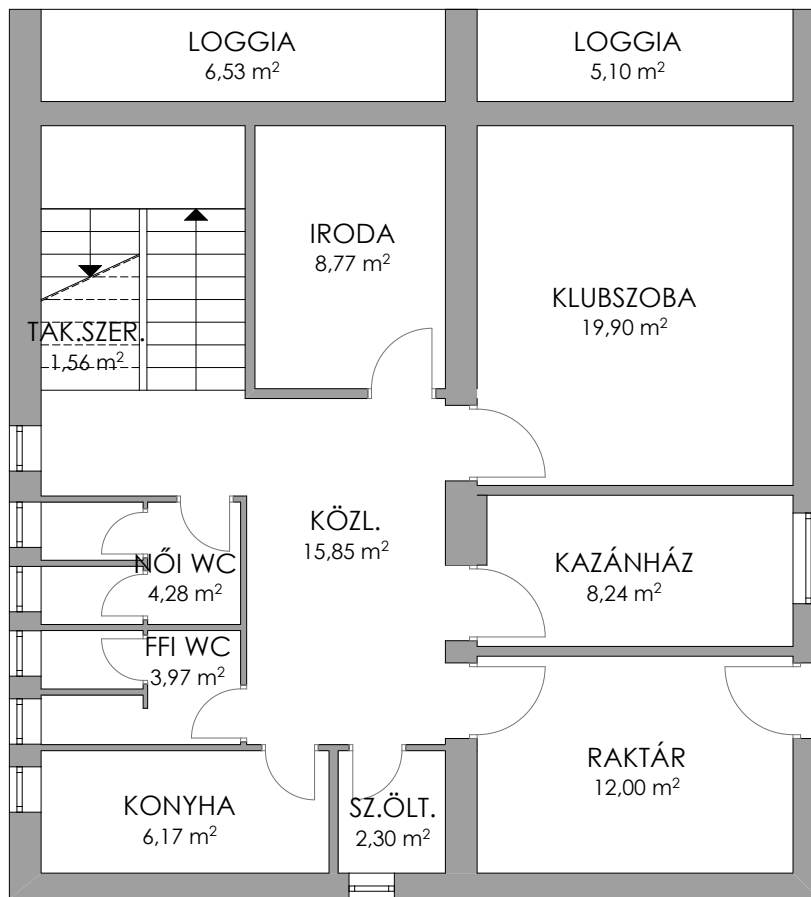
minőséget tanúsító: **Perkátai Tamás**  
ing.rend.min.szám: 2492/2021  
1121 Bp. Irhás árok 25.  
IRM: 2492/2021

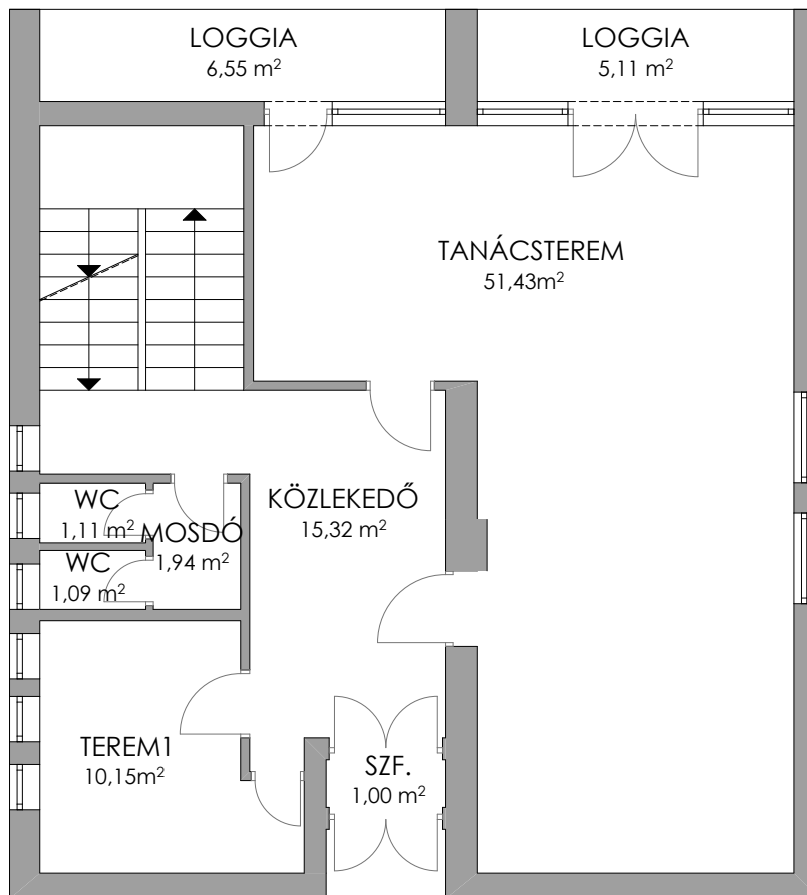


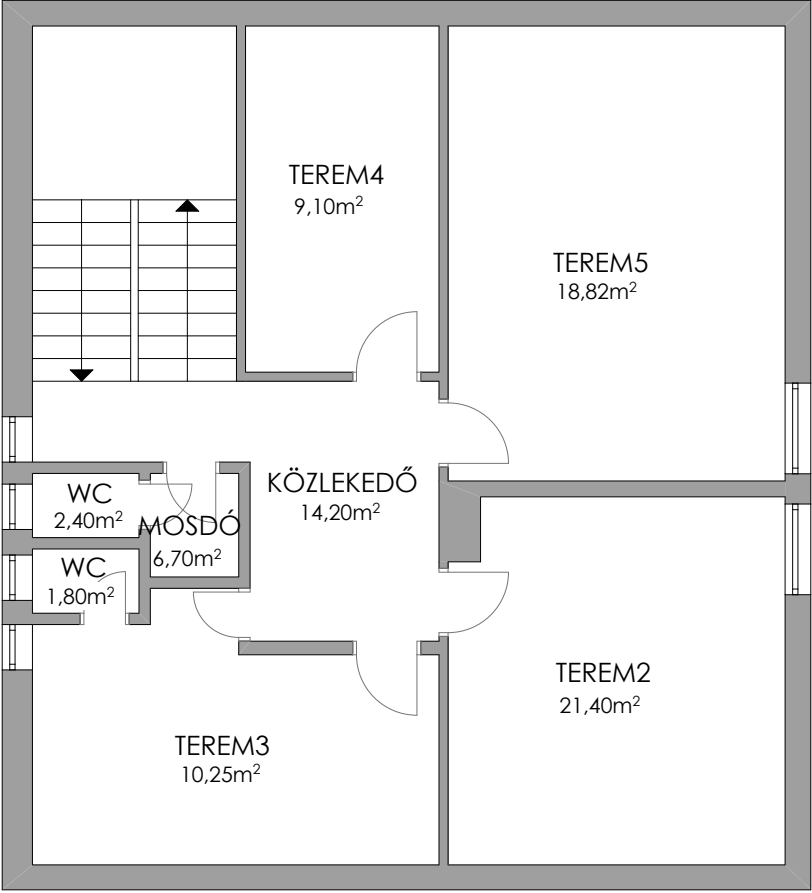
2022 JÚL 04.  
2022.....hó.....nap

Záradékoló: **Balogh Eszter**

ing.rend.min.szám: .....









**Harján Dávid**

Vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

<mailto:harjan.david@vf2.hu>

Ikt. szám: XXIV/287-2/2022

Hiv. szám:

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1028 Budapest, Máriaremetei út 37. szám alatti (hrs.: 50048) ingatlant érintő lehetőségekkel kapcsolatban.

### Tisztelt Vezérigazgató úr!

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

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

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

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/SZ-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (4) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

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

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint — az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó — tárgyi ingatlanon összesen 2 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, a KÉSZ 93. § (3) bekezdés rendelkezéseire:

„(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

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

b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”

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



Álláspontunk szerint, a tárgyi — az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint „kivett művésztelep” — ingatlan értékesítése településrendezési szempontból támogatható.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlanon, — a 2021.01.01. időállapotú GEMINI-ben tárolt adatok alapján — az ingatlan-nyilvántartási rendszerben nincs feltüntetve az épületkontúr. Ezért, a feltételezhetően jogszerűen fennálló épület ingatlan-nyilvántartási adatokban rögzített információit célszerű tisztázni az értékesítést megelőzően. Elkerülve a későbbi esetleges eljárásokban történő fennakadásokat.

Véleményem szerint a telek elsősorban lakóház vagy kevés parkoló-igényű középületre (pl. magánrendelő) alkalmas, irodaháznak kevésbé.


Tájékoztatásként levelünkhöz mellékelünk, a társasházzá történő átalakítással kapcsolatban egy „vázlatot” (2. melléklet).

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

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. szeptember 27.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet. Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6.b. táblázat alapján]
2. melléklet. A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései



## 1. melléklet

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

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6.b.	táblázat			
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület							
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb							
4.	Lke-2	övezetcsoport	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján			
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz						Tm	Z %	B%_TF
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4		0.2	6	-	-	§/1	§		
Beépítési mód			Intézményi Jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma					
SZ	=	szabadonálló oldalhatáron álló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény, intézmény esetén	§	=	előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	
O	=	zártosorú	EI	=	intézmény domináns	L	=	lakásrendeltetés esetén	KH	=	közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	=	utcai párkánymagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	
Z	=	zártosorú	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	H <sub>i</sub>	=	lejtő felőli homlokzatmagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	
			Sp	=	sportpálya	PP	=	parkolóhely pótlás		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	Élp	=	épület legmagasabb pontja	§/1	=	57. § (4) a) szerint	
			Á	=	jelentős állomás		=	Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	§	=	előírás szerint	§/2	=	57. § (4) b) szerint	
			P	=	parkoló	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	közhasználatú terület kialakítása esetén	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	=	előírás szerint	
			B	=	benzinkút	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	közhasználatú terület kialakítása esetén		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	
															megjegyzés:		OTÉK eltéréssel	
																	FRSZ 20. § (2) alapján	





## 2. melléklet

A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései

### Társasház bejegyzése:

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet [Inytv. vhr.] 73. § (1) bekezdés szerint „... Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel. ...”

Amennyiben az ingatlanon meglévő épület(ek) jogszerűen, építési/használatbavételi- vagy fennmaradási engedély alapján épültek, abban az esetben az építés hatóság által kiadott jogerős határozat és záradékolt tervdokumentáció igazolja a rendeltetési egységek számát.

Ha a jogerős határozat(ok) nem áll(nak) rendelkezésre, annak másolatát az illetékes építésügyi hatóságtól szerezhetik be. Mivel 2020. március 1-től az általános építésügyi hatósági, az általános építésfelügyeleti hatósági és az örökségvédelmi feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el.

#### A területileg illetékes hivatal:

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Székhely/Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 795-9029, (1) 795-9029

Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu); [epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu)

#### A hatósági döntések, tervek másolatai szükség esetén innen is beszerezhető:

Budapest Főváros Levéltára 1139 Budapest, Teve u. 3-5. Postafiókcsím: 1554 Budapest, Pf. 41. Tel: (+36) 1 298-7500

Abban az esetben, ha a használatbavételi engedély schol sem lenne fellelhető, az 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 34. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak - jogszabályban meghatározottak szerinti - ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állíthat ki.



### **Rendeltetésváltozás, hatósági bizonyítvány:**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 48. §-a határozza meg a polgármester által kiállítható hatósági bizonyítvány eseteit: „Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A TKR 44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A TKR 10. mellékletében rögzített kérelemmintá mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelem és a tervdokumentáció az e-papír rendszeren keresztül is benyújtható a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>

FORGALMAZZA: PÁTRIA NYOMDA-NYOMTATVANYELLÁTÓ KIRENDÉLYSÉG BP. XIII., CSANÁDY U. 5.

BUDAPEST FŐVÁROS II. KER. TANÁCS V.B.  
Műszaki Bizottság  
1877 Bp. II. ker. Mechwart liget 7. sz.

Szám: VI. 2785/88  
Előadó: Vnolab  
Telefon: 354-130

Tárgy: Bp. II. ker. Dimitrov u. 37.  
használatbavételi engedély.

## H A T Á R O Z A T

BUDAPEST FŐVÁROS  
LEVÉLTÁRA

A II. ker. IKV.  
szám VI. 2785/88. számú határozattal kiadott építési engedély alapján Budapest II. kerület Dimitrov u. 37. sz. 50048. ház. alatti földresz-  
leten kialakított közösségi házra h a s z n a l a t b a v e t e l i  
engedélyt a következő feltételekkel m o g a d o m .

Felhívom az engedélyes figyelmét arra; hogy az épületet - helyiségeket;  
berendezést - csak az építési és használatbavételi engedélyben  
megjelölt illetve a jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy  
szokott használni; hogy a használat élet- és közbiztonságot; valamint  
az egészséget ne veszélyeztesse.

Ha az engedélyes az épületet az engedélyezettől eltérő célra kívánja  
használni; erre új használatbavételi engedélyt; illetőleg a  
használatbavételi engedély módosítást kell kérni hatóságától.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra; hogy köteles a helyszínrajz  
/megvalósulási térkép; épületfelfutatósi vázrajz/ két példányát az  
illetékes földhivatalnak benyújtani.

Ezen határozat ellen a kezhezvételétől számított 15 napon belül  
Budapest Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályhoz  
lehet fellebbezni. A fellebbezést 300.-Ft illetékkelveggel ellátva Bu-  
dapest Főváros II. ker. Tanács V.B. Műszaki Bizottsággal kell benyújta-  
ni.

## I N D O K O L Á S

A megtartott helyszíni szemle során - az illetékes szakhatóságok  
előírásainak figyelembe vételével - megállapítottam; hogy az elvégzett  
építési munka az építési engedélynek megfelelő; az épület rendelte-  
tesszerű és biztonságos használatra alkalmas; a használatbavételi en-  
gedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - az  
építészrendezési; közegészségügyi; tűzvédelmi és egyéb szempontból  
kifejezés nem merült fel.

1

50048

Hidózik Sándor helyettesével az 1966. évi III. tv. 26. par.ának (1) bekezdése; valamint a 12/1966 (XIII. 79.) EMM sz. rendelet 1 par.ának (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozta.

Budapest. 1990. 07. 17.

Gyabó Endre ok.  
főmérnök  
csaportvezető

E határozatról értesül:

1. II. kor. IKV / Erdősen Szentosz Zsuzsa /
2. Telekkönyvi hivatal / Pp. VI. Rencsúr u. 34.
3. IUSRI + törv
4. II. kor. Köfál
5. Tűzetorvosnővér
6. Alap

A kiadvány hiteltűl





Törzsi hiteles másolat

Írt. 0719/2022/BFL

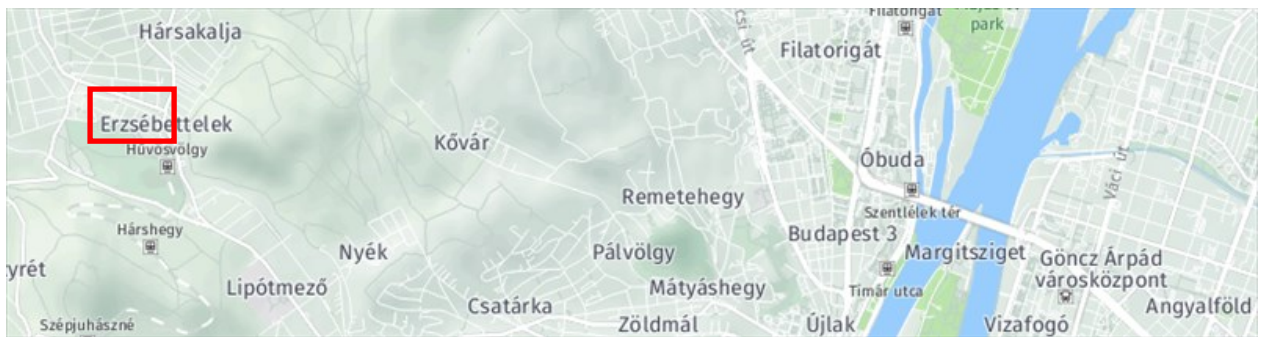
Államháztartás Igazgatóság, Budapesti Községi Önkormányzat, k: 1  
első másolat Budapest Főváros Levéltára Önkormányzat  
l. 17. 329 50048 22,23.f. jelzetű és  
szöveg- és formai hiteles másolata.

Budapest, 2022.07.22.



Teljesítő  
[Signature]





környezet

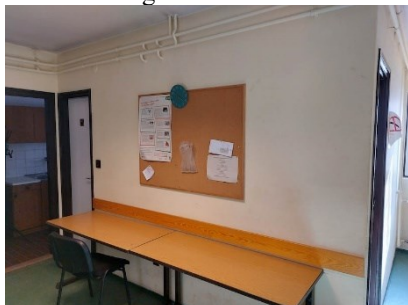




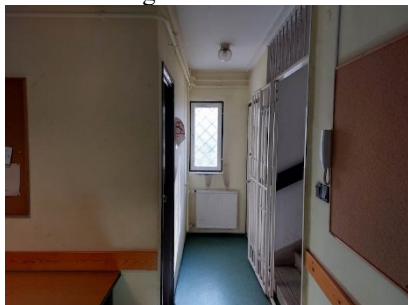
homlokzatok



alagsor közlekedő



alagsor közlekedő



alagsor iroda



alagsor raktár



alagsor konyha



alagsor mosdó



alagsor WC



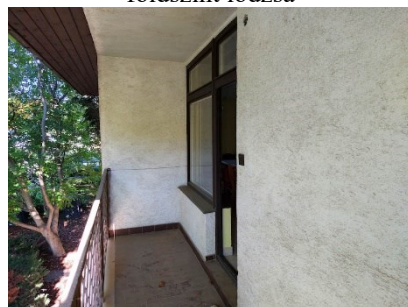
földszint közlekedő



földszint raktár



földszint lodza

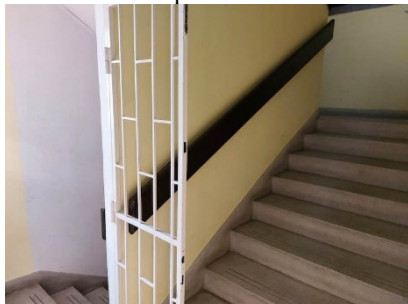


földszint tanácsterem

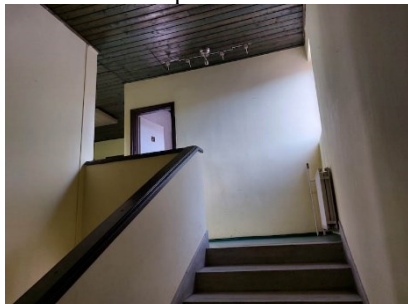




lépcsőház



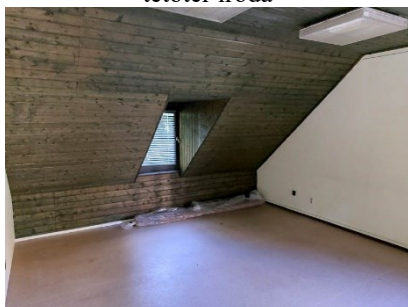
lépcsőház



tetőtér közlekedő



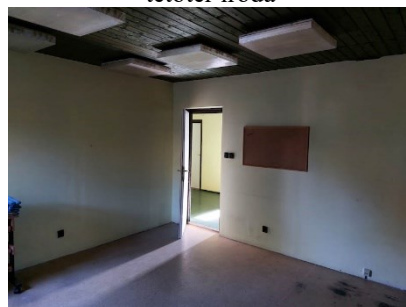
tetőtér iroda



tetőtér iroda



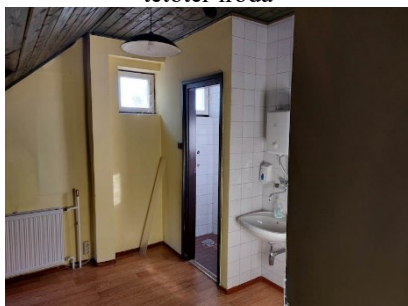
tetőtér iroda



tetőtér iroda



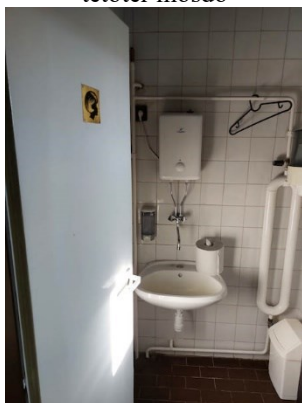
tetőtér iroda



tetőtér iroda



tetőtér mosdó



tetőtér WC



tetőtér zuhanyzó



vízmelegítő



kazán



gázóra



elektromos mérő



vízóra

