

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi**  
**Bizottságának 2023. március 27-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** Javaslat a Képviselő-testület részére a „*Döntés nyilvános versenytárgyaláson értékesítendő Budapest II. kerület, Zerind vezér utca 3-9. (Koppány vezér utca 6-10.) szám alatti 55135/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről*” tárgyú ügyben

**Ügyiratszám:** XIV/7/2023.

**Ügyintéző:** Murányi Orsolya

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 55135/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9. (Koppány vezér utca 6-10.) szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 10.426 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapján az ingatlant vezetékJog terheli 202 m<sup>2</sup> területre - eng. szám: 291208/1/2004/04.09.02., VVR 21205. - a Budapesti Elektromos Művek jogosult javára ; 64 m<sup>2</sup> területre - eng. szám: 144625/2/2013/13.09.24., VVR 7293. - az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára; 200 m<sup>2</sup> területre - eng. szám: 144625/2/2013/13.09.24., VVR 18032. - az ELMŰ Hálózati Kft jogosult javára (1. melléklet – tulajdoni lap, 2. melléklet – térképmásolat). Az ingatlan 2022. szeptemberében került kialakításra az 55135 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően.

A telek szabálytalan, észak-nyugat felé szélesedő négyszög alakú. Az ingatlan felszíne észak-keleti irányban enyhe lejtésű. Az ingatlan beépítetlen, fákkal sűrűn benőtt terület. Közterület két oldalról határolja, északkeletről a Zerind vezér utca, dél-nyugatról a Koppány vezér utca, míg egyéb irányokból lakóingatlanok övezik. A Zerind vezér utca ezen szakaszán minden közmű kapcsolat elérhető. Az utcaburkolat alatt csatorna, víz és gázvezeték került beépítésre. Mindkét utcában az elektromos vezetékek oszlopai is megtalálhatóak. A Koppány vezér utca másik oldalán nagyfeszültségű légkábelek találhatóak. A Koppány vezér utcai szomszédos ingatlanok egy része nincs csatornázva, mivel az utca keresztmetszete ezt nem tette lehetővé. A jelenlegi hatalmas terület hasznosításához valószínűsíthető a telekmegosztás és a megközelíthetőség műszaki kialakításának biztosítása.

A telek a Zerind vezér utca felől kerítetlen, illetve a korábbi kerítés több ponton átjárható, a Koppány vezér utcai oldalon a kerítés jobb állapotú, de szintén átjárható, a lakóingatlanok felőli oldalon a kerítés sértetlen. A 3/2023 munkaszámú mérési vázlat szerint az 55135/2 hrsz.-ú ingatlan területéből az 55136 hrsz.-ú ingatlan (Koppány vezér utca) 91 m<sup>2</sup>-t használ

el, valamint az 55135/2 hrsz.-ú ingatlan az 55135/1 hrsz.-ú ingatlan területéből 285 m<sup>2</sup>-t használ el (3. melléklet – mérési vázlat).

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (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 tárgyi telek a TKR szerint kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 1. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-1** jelű építési övezetbe sorolja, a telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett 25%, a legnagyobb szintterületi mutatója 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a legkisebb zöldfelület aránya 65%, az épület legnagyobb épület-magassága 5 m. A tárgyi ingatlanon összesen 21 db rendeltetési egység alakítható ki (4. melléklet – főépítési tájékoztatás XXIV/50-2/2023). Az ingatlan „vízminőség-védelmi terület”-en fekszik. A KÉSZ 5/B. melléklete szerint „tájképvédelmi terület”.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 425/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött, hogy „kötségviselő bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ -által határolt területre vonatkozó (a KÉSZ eseti-) módosításának megindításához.” Továbbá a 426/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában arról is döntött, hogy „a Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ - által határolt területre vonatkozó KÉSZ eseti-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés”-t a határozati javaslat melléklete szerint elfogadja.”

A Főépítész tájékoztatása szerint:

- a Képviselő-Testület nem a KÉSZ-módosítás kötelező érvényű megindításáról döntött, csupán a lehetőséget teremtette meg arra, hogy költségviselő(k) bevonásával, az önkormányzat tulajdonában álló telek sajátosságait is figyelembe véve módosítsa a KÉSZ-t,
- a költségviselő(k) bevonásával készülő KÉSZ eseti módosítás megteremtheti annak lehetőségét, hogy többek között a Koppány vezér utca felől feltárássra kerülő telkek, KÉSZ-ben rögzített „Közművesítettség feltételei” -szerinti ún. teljes közművesítettség megvalósításához szükséges közterületi szélességet megállapítsa.
- továbbá új, a Zerind vezér utcát és Koppány vezér utcát összekötő közterület kijelölésének a lehetősége is megnyílik,
- mindezen szempontok a telek értékesítését megelőzően vagy azt követően, esetleges telekmegosztási szándékok szempontjából kedvezőek lehetnek, hiszen a fenti döntések alapján a költségviselő(k) bevonásával megkötött tervezési szerződés alapján a KÉSZ eseti módosítási folyamata megindítható.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni. A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készíttetett.

**A Bering Studio Kft. által készített, 2023. március 08. napján kelt ingatlan-értékbecslés szerint az 55135/2 helyrajzi számú ingatlan alkotta beépítetlen terület forgalmi értéke nettó 950.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 1.206.500.000-Ft, azaz egymilliárd-kettőszázhatmillió-ötszázezer forint (5. melléklet – Értékbecslés).**

**Az Immowell 2002 Kft. által készített, 2023. március 06. napján kelt ingatlan-értékbecslés szerint az 55135/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 837.400.000-Ft + ÁFA, bruttó 1.062.990.000-Ft, azaz egymilliárd-hatvankétfélmillió-kilencszázkilencvenezer forint (6. melléklet – Értékbecslés).**

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 20. § (2) bekezdése 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. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja alapján az éves költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2023. évben 25,0 millió forint.

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül gyakorolja.

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol.

## Határozati javaslat

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 55135/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9. (Koppány vezér utca 6-10.) szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 10.426 m<sup>2</sup> területű **ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesítse**, a versenytárgyalás induló árát **950.000.000-Ft + a mindenkori ÁFA, azaz bruttó 1.206.500.000-Ft** összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

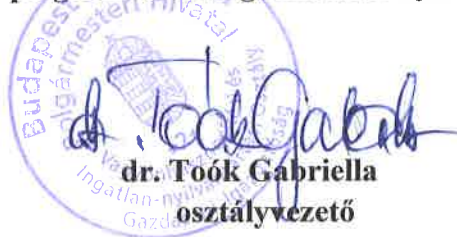
**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 31.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2023. március 16.

**Örsi Gergely**  
polgármester megbízásából eljárva



**dr. Toók Gabriella**  
osztályvezető

### Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz. 55135/2
2. E-hiteles Térképmásolat
3. 3/2023 munkaszámú Mérés Vázlat
4. Főépítész tájékoztatása XXIV/50-2/2023
5. Értébecslés Bering Studio Kft.
6. Értébecslés Immowell 2002. Kft.

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75295/2023

2023.02.22

Szektor: 13

BUDAPEST II.KER.

Belterület 55135/2 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Zerind vezér utca 3-9.  
1029 BUDAPEST II.KER. Koppány vezér utca 6-10.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

, Kivett beépítetlen terület

0

1.0426

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30 138131/1/2000/00.05.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

II.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

- a T-102800 sz. változási vázrajz alapján a Bp. II.Kerület 55135 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant megosztottam. Kialakult az 55135/1 és az 55135/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

törölő határozat: 44714/1/2023/23.01.30

Kártalanítási igény kizárása

Adorján József által épített 29 m2-es épületre. , 878/1982/1982.01.06.

jogosult:

név: II.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím : 1277 BUDAPEST Mechwart tér 1.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

Vezetékjog

202 m2 területre, 291208/1/2004/04.09.02, VVR 21205.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

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

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 8000004/75295/2023

2023.02.22

Szektor : 13

**BUDAPEST II. KER.**

**Belterület 55135/2 helyrajzi szám**

---

Folytatás az előző lapról  
**III. RÉSZ**

---

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19  
VezetékJog  
64 m2 területre, eredeti bejegyző határozat száma: 106239/3/2010/10.04.28,  
144625/2/2013/13.09.24, VVR 7293.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
- 
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19  
VezetékJog  
200 m2 területre, eredeti bejegyző határozat száma: 130179/3/2010/10.06.08,  
144625/2/2013/13.09.24, VVR 18032.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
- 

---

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

---

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.18 10:35:17

Helyrajzi szám: BUDAPEST ILKER. belterület 55135/2

Megrendelés szám: 9000/13025/2022

Méretarány: 1 : 2000



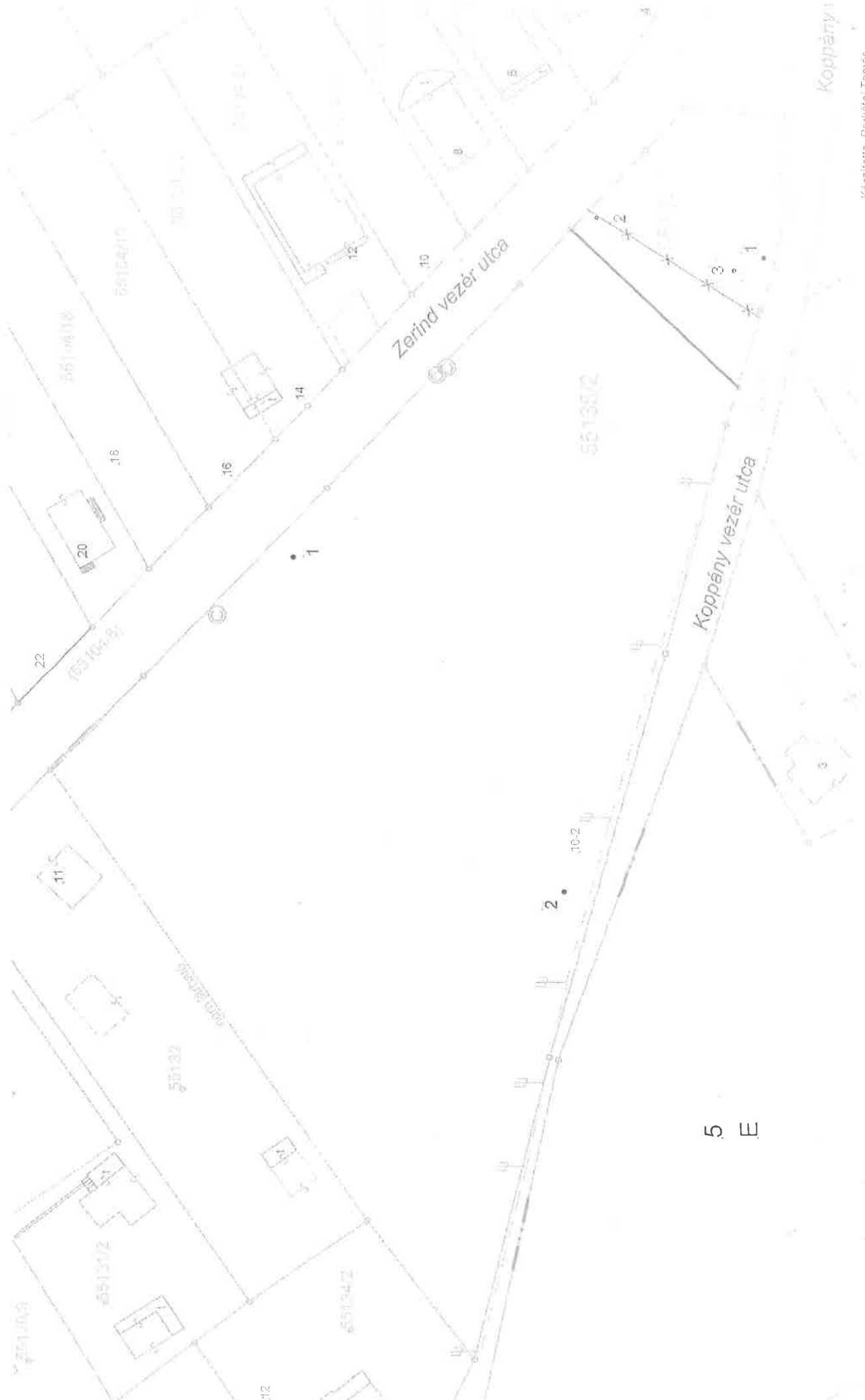
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3. melléklet

Budapest II. ker  
Belterület  
Adatszolgáltatás  
iktatószám:  
7206/19/2022

MÉRÉSI VAZLAT  
a 55135/2 helyrajzi számú földrészlet felméréséről  
M=1:500

Perkátai Tamás  
1121 ltnás árok 25  
Munkaszám 3/2023



5 E

Jelmagyarázat  
birtokhatár  
aszút  
akna

Készítette: Perkátai Tamás  
Bp. 2023.03.10

A 55136 hrsz 91 m2-t elhasznál az 55135/2 hrsz-ból  
az 55135/2 hrsz 285 m2-t elhasznál az 55135/1 hrsz-ból

Földm. Ig. sz. 6659





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

4. melléklet

**Dr. Toók Gabriella**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/50-2/2023

Hiv. szám: XIV/7-4/2023

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér  
utca (hrs.: 55135/2) ingatlannal kapcsolatban.

### Helyben

### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *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 1. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-1** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 101. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint 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) pontjának ac) alpontja rendelkezései alapján történik, a tárgyi ingatlanon összesen 21 db rendeltetési egység alakítható ki.

A Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott.

Tájékoztatom, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 425/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött, hogy „költségviselő bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ -által határolt területre vonatkozó (a KÉSZ eseti-) módosításának megindításához.”



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

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



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

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449  
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Továbbá a 426/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában arról is döntött, hogy „a Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ - által határolt területre vonatkozó KÉSZ eseti-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés”-t a határozati javaslat melléklete szerint elfogadja.”

A Képviselő-Testület nem a KÉSZ-módosítás kötelező érvényű megindításáról döntött, csupán a lehetőséget teremtette meg arra, hogy költségviselő(k) bevonásával, az önkormányzat tulajdonában álló telek sajátosságait is figyelembe véve módosítsa a KÉSZ-t.

Figyelembe véve az 55135/2 hrsz-ú telek tervezett értékesítésére vonatkozó szempontokat, tájékoztatom, hogy a költségviselő(k) bevonásával készülő KÉSZ eseti módosítás megteremtheti annak lehetőségét, hogy többek között a Koppány vezér utca felől feltárássra kerülő telkek, KÉSZ-ben rögzített „Közművesítettség feltételei” -szerinti ún. teljes közművesítettség megvalósításához szükséges közterületi szélességet megállapítsa. Továbbá új, a Zerind vezér utcát és Koppány vezér utcát összekötő közterület kijelölésének a lehetősége is megnyílik.

Mindezen szempontok a telek értékesítését megelőzően vagy azt követően, esetleges telekmegosztási szándékok szempontjából kedvezőek lehetnek. Hiszen a fenti döntések alapján a költségviselő(k) bevonásával megkötött tervezési szerződés alapján a KÉSZ eseti módosítási folyamata megindítható.

Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-3/SZ-1 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]



## 1. melléklet

Az Lke-3/SZ-1 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7.	táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek										az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb							
3.	Lke-3	beépítési mód	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi arányo (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján			
4.	övezet/csoport						feletts (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )								
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H <sub>f</sub> v. Élp						
11.	Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-			
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkciónál utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ = szabadonálló oldalhatáron álló Z = zárt sorú			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya A = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút			A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			Ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H <sub>f</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = eldírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = eldírás szerint				
															megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján	

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



**Értékbecslési szakvélemény**  
**a**  
**1029 Budapest, Zerind vezér út 9-11.**  
**55135/2, helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**BEÉPÍTETLEN TERÜLET**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2023. március 8.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

## Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.  
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás  
 Az értékbecslés zárása: 2023.03.08.  
 Az értékbecslés hatálya: 2023.06.08.  
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez  
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

## Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: Kivett, beépítetlen terület  
 Az ingatlanok címe: 1029 Budapest, Zerind vezér út (55135/2 hrsz.)  
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 db 10426 m<sup>2</sup> Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan mely természetben egy beépítetlen fejlesztési telek. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. Az ingatlan a Hidegkúti útról a Máriaremetei, illetve József Attila utcákra keresztül közelíthető meg. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 1 perces sétával elérhető.

A vizsgált telek szabálytalan, észak-nyugat felé szélesedő négyszög alakú. Közterület két oldalról határolja, észak-keletről a Zerind vezér utca, dél-nyugatról a Koppány vezér utca, míg egyéb irányokból lakóingatlanok övezik. A telek a Zerind vezér utca felől kerítetlen, illetve a korábbi kerítés több ponton átjárható, a Koppány vezér utcai oldalon a kerítés jobb állapotú, de szintén átjárható, a lakóingatlanok felőli oldalon a kerítés sértetlen. Az ingatlan felszíne észak-keleti irányba enyhe lejtésű. Az ingatlan beépítetlen, az fákkal sűrűn benőtt. A faállomány minőségéről és mennyiségéről felméréssel nem rendelkezünk. A közterületen minden közmű elérhető (Zerind vezér utca). A vizsgált ingatlan a közhiteles közműterkép szerint víz, csatorna és gázvezeték csatlakozásokkal is rendelkezik, a helyszíni szemle során azonban ennek nyomait nem sikerült azonosítani. Az ingatlan közművesítettségéről tájokoztatás nem állt rendelkezésre, ezért az értékelés során közművesítetlennek tekintjük.

A telek Lke-3/SZ-1 övezetbe sorolt, szabadonállóan, 0,4-es általános szinterületi mutató és 5,0 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 25%-ban építhető be. A létesíthető szinterület pince, földszint és tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 21 önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet.

<b>Forgalmi érték (nettó):</b>	1 EUR= 380 HUF	
Összehasonlító megközelítés	950 000 000 Ft	2 500 000 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	1 150 000 000 Ft	3 026 316 EUR
Egyeztetett érték	<b>950 000 000 Ft</b>	<b>2 500 000 EUR</b>

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

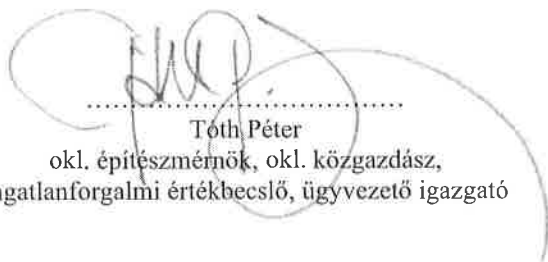
## Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2023. március 8.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

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

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

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

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

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

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

## 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

### 1.1. Megbízó

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

### 1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy végezze el a 1029 Budapest, Zerind vezér út 3-9. (55135/2 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlan forgalmi értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. október 7. / 2023. március 7.
- értékelés zárása 2023. március 8.
- értékelés hatálya 2023. június 8. (3 hónap)

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

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap (2023.02.22.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata
- főépítési tájékoztatás

### 2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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



### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Budaliget városrész északi határán, a Főváros közigazgatási határának közelében, a Zerind vezér úton fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy beépítetlen fejlesztési telek.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.02.22.)

- cím:	1029 Budapest, Zerind vezér út 3-9.
- helyrajzi szám:	55135/2
- terület (m <sup>2</sup> ):	10 426
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	Vezetékjog 202 m <sup>2</sup> területre jogosult: Budapesti Elektromos Művek
-	Vezetékjog 64 és 200 m <sup>2</sup> területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

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

**Értékelésünk pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

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

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

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

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

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

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 157-es, autóbusz megállója 1 perces sétával elérhető. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg, amely Máriaremetei, illetve József Attila utcákra érhető el. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

### **3.3. Telek**

A vizsgált telek szabálytalan, észak-nyugat felé szélesedő négyszög alakú. Közterület két oldalról határolja, észak-keletről a Zerind vezér utca, dél-nyugatról a Koppány vezér utca, míg egyéb irányokból lakóingatlanok övezik. A telek a Zerind vezér utca felől kerítetlen, illetve a korábbi kerítés több ponton átjárható, a Koppány vezér utcai oldalon a kerítés jobb állapotú, de szintén átjárható, a lakóingatlanok felőli oldalon a kerítés sértetlen. Az ingatlan felszíne észak-keleti irányba enyhe lejtésű. Az ingatlan beépítetlen, az fákkal sűrűn benőtt. A faállomány minőségéről és mennyiségéről felméréssel nem rendelkezünk.

### **3.4. Közművek, infrastruktúra**

A közterületen minden közmű elérhető (Zerind vezér utca). A vizsgált ingatlan a közhiteles közműtérkép szerint víz, csatorna és gázvezeték csatlakozásokkal is rendelkezik, a helyszíni szemle során azonban ennek nyomait nem sikerült azonosítani. Az ingatlan közművesítettségéről tájékoztatás nem állt rendelkezésre, ezért az értékelés során közművesítetlennek tekintjük.

### **3.5. Felépítmények,**

Az ingatlan beépítetlen, azon csupán kerítés áll.

### **3.6. Hasznosítás, fejlesztés**

#### **Szabályozási környezet**

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI.**

27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

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

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke	szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény		
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep, alatt					
		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	
Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	25	40	0,4	0,2	65	-	5

- A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és legfeljebb 5,0 m-es épületmagasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint, tetőtér szintelosztással helyezhető el.
- Az övezeti előírások alapján a telken összesen 4170 m<sup>2</sup> (0,4 általános szintterületi mutató) bruttó szintterület helyezhető el. A parkolási szintterület 2085 m<sup>2</sup> (0,2 parkolási szintterület), így az elméletben építhető bruttó szintterület 6255 m<sup>2</sup>. A felszíni bruttó beépíthetőség 2606 m<sup>2</sup>, míg a felszín alatt 4170 m<sup>2</sup> helyezhető el, így a felszíni és felszín alatti beépíthetőség alapján kalkulálható elméletileg elérhető bruttó szintterület 3 (pince, földszint, emelet) szinten 8079 m<sup>2</sup>.
- A KÉSZ 57§ 4) a, pontja alapján a telken 21 önálló rendeltetési egység létesíthető a telken.
- Az építési övezet általános előírásait a rendelet 92-94 §-i tartalmazzák, melyek között a 93§ 8) bekezdése szerint a telken több főépület is elhelyezhető.

Fentiek alapján a vizsgált telek beépíthető, azon több főépületben, összesen 6255 m<sup>2</sup> bruttó szintterület helyezhető el, pince, földszint tetőtér szintelosztással.

### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan beépítetlen, az semmilyen formában nem hasznosított.

### Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható m <sup>2</sup>	Felszíni	Építmény m	Szintterület m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sz. Parkolási m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cím	Bp. 02.					
	Zerind vezér					
Hrsz	55135/2					
Területe	10426					
Övezet	Lke-3/SZ-1	1 000	25%	5,00	0,4	0,2
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		2 607	F+Tt	1,50	m/szint	m/szint
Építhető elvileg szintterület				3 910	4 170	2 085
Modell fejlesztés m <sup>2</sup>						
Földszinti bruttó	2 607		felszíni beépítettség		0	
Tetőtéri bruttó	1 303					
Pincszint bruttó	2 346					
Összes építhető bruttó	6 256				6 256	
Kialakítható lakás m <sup>2</sup>						
bruttó építhető m <sup>2</sup> /1 lakás	186,18					
Összes megépíthető lakás	21					

### 3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Zöldövezeti elhelyezkedés	
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	
Egyben fejleszthető vagy megosztható terület	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
Övezeti előírásoknak megfelelő beépítés	

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

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

## 4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő

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

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

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

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

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

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

2022 utolsó hónapjaiban jelentős mértékben csökkent a lezárt lakáspiaci tranzakció száma a korábbi év azonos időszakéhoz 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.

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 középkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiektől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számíthatunk.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, a városhatár közelében. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II.A kerületrész területei.
- Méret: a vizsgálthoz hasonló 2500-10 000 m<sup>2</sup> közötti területek megfelelőek az összevetéshez.
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

#### Összehasonlító adatok

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



Helyszín, dátum	Telek m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Kínálási ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m <sup>2</sup>
<b>Fejlesztési ingatlanok 2019/21(adás-vételi és kínálati árak)</b>						
Budapest, II. Hűvösvölgyi út 161. (2019.01.)	4214	2528	Sarki pozíciójú, nyeles fejlesztési telek. Lke-2/Sz-10 övezet. Felszíni beépítés: 15%, zárt sorúan, építménymagasság: 6 m, szintterületi mutató: 0,4+0,2 9 lakás létesíthető		<b>363,0</b>	(86) (144)
Budapest, II. Lipótmező (2021.03.)	5 697	L: 659 M: 287	közbenső pozíciójú, felújítandó 1889- ben épült villaépülettel és melléképülettel beépített fejlesztési telek. Lke-3/SZ-10 övezet. Felszíni beépítés: 10%, szabadon állóan, építménymagasság: 6,0 m, szintterületi mutató: 0,25+0,15 6 rendeltetési egység helyezhető el, több főépületben		<b>450,0</b>	<u>79</u>
Budapest, II. Kurucles (2021.12.)	12 436	680	közbenső pozíciójú, felújítandó műemlék villaépülettel beépített fejlesztési telek, fejlesztési tartalékkal. Ln-3/SZ-1 övezet. Felszíni beépítés: 10%, szabadon állóan, építménymagasság: 6,0 m, szintterületi mutató: 0,25+0,15 13 rendeltetési egység helyezhető el, több főépületben	<b>900,0</b>		(72)
Budapest, II. Páfrány-Szalónka u. (2023.03)	15 767		Sarki elhelyezkedésű fejlesztési telekegyüttes, megtartandó műemlék felépítménnyel, jogerős építési engedéllyel (15 lakás 2450 m <sup>2</sup> értékesíthető terület és 34 parkoló) Lke-3/EI/Sz-2 és Sz-3 övezet beépítés: 10% szintterület: 0,25 ép. mag: 6,0 m zöldfelület: 75%	<b>1 940,0</b>		(123)

## Korrektciók, értékképzés

### Elsődleges korrektciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-15%-os kínálati korrektciót alkalmazunk. A korrektció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendemény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrektciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrektciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrektció a 2019-21-es adatok esetében alkalmazunk.

## Másodlagos korrekciók

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

	Vizsgált	Összehasonlító adatok				
		1.	2.	3.	4.	
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	
Városrész	Budaliget	Lipótmező	Lipótmező	Kurucles	Nyék	
Utca, közterület	Zerind vezér	Hüvösvölgyi			Páfrány	
Házszám	55135/2					
Terület	m2	10426	4 214	5 697	12 436	15 767
Övezet	Lke-3/SZ-1	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-10	Ln-3/SZ-1	Lke-2/El/SZ-2	
Beépíthetőség		25%	15%	10%	10%	10%
Építménymagasság	m	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,60	0,40	0,40	0,25
Építhető felszíni terület	m2	3 910	632	570	1 244	1 577
Építhető szintterület	m2	6 256	2 528	2 279	4 974	3 942
Kínálati ár	eFt			900 000	1 940 000	
Értékesítési ár	eFt		363 000	450 000		
Dátum		2019.01	2021.03	2021.12	2019.01	
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	90,14	86,14	78,99	72,37	123,04
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	253,53	143,57	197,47	180,93	492,17
Kínálati korrekció				-10%	-10%	
Tranzakció jellege						
Dátum szerinti korrekció		15%	10%			
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	90,46	99,063	86,888	65,133	110,738
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%	-10%	-10%	-10%	-10%
mikrokörnyezeti jellemzők		100%				
megközelítés		100%				
zöldfelület		100%	5%	5%	5%	5%
területi méret		100%				
alak, lejtés viszonyok		100%				
közművek		100%				
telekfejlesztések		100%				
beépítés, bontás		100%				
beépíthetősége		100%	10%	10%	10%	10%
fejlesztési terv, építési engedély		100%				
hasznosítási korlátok		100%				
egyéb (be nem jegyzett átjárások)		100%				
panoráma, benapozás		100%				
egyéb (építési engedély)		100%				-15%
Korrekció mértéke			105%	105%	105%	90%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	90,826	104,016	91,232	68,390	99,664
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	218,07	156,849	206,359	154,692	354,360
Súly		4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	90,826				
Becsült érték	Ft	946 946 717				

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,  
kerekítve 950,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

### 5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó, piac-konform beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

#### 5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség alapján 21 lakóegység építését modellezzük, akár több főépületben közös pinceszinti garázsokkal (lakásonként 2), és lakásonkénti 10 m<sup>2</sup>-es tárolóval

	Bruttó	Szerk	Hasznos	Értékesíthető	Lakás	Parkoló
<b>Felszín alatt</b>	<b>1 400</b>		<b>1 260</b>	<b>1 260</b>	<b>0</b>	<b>1 260</b>
-1	1 400	90%	1 260	1 260		1 260
<b>Felszín felett</b>	<b>3 910</b>		<b>3 323</b>	<b>3 323</b>	<b>3 323</b>	<b>0</b>
Fszt	2 607	85%	2 216	2 216	2 216	
Tt.	1 303		1 108	1 108	1 108	
<b>Összesen</b>	<b>5 310</b>		<b>4 583</b>	<b>4 583</b>	<b>3 323</b>	<b>1 260</b>
Egys/gk. parkoló				m2/db	21	25
Egys/gk. parkoló				<b>db</b>		<b>42</b>

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: tereprendezés;
- A modellezett beépítés szerint a telken több főépületben, de közös pinceszinten összesen 21 lakás helyezhető el. A lakások átlagos mérete 186 m<sup>2</sup>, minden egységek esetében terasszal számolunk.
- parkolás: a -1 pinceszinten összesen 42 parkolóhely kialakításával és lakásonkénti tároló kialakításával számolunk.

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2023 április és 2023 szeptember között.
- a kivitelezés időtartamát 14-15 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2024. IV. negyedévében tervezzük értékesíteni. A kivitelezés lezárását követően értékesítés is lezárul, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 21 hónap.

### 5.3.2. Költségek

#### 5.3.2.1. Kivitelezési költségek

##### Bontás, előkészítés

A területen a tereprendezést és előkészítést előkészítési költséget telekterületre vetítve cca. 5 000 Ft/m<sup>2</sup>.

##### Épület közvetlen költségei

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

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

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

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

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m <sup>2</sup> )		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	30%	624 000
Központi fűtés	48 000	10%	52 800
Víz-csatomázás	40 000	5%	42 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvilágosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	5%	56 700
<b>Összesen:</b>	<b>622 000</b>		<b>775 500</b>

##### Telken belüli külső munkák

Az adott ingatlan esetében az udvarban járdák, illetve rámpás gépkocsi lehajtó létesül. Az udvar rendezéséhez kertészeti és parkosítási munkák (zöldtető létesítése), öntözőrendszer kiépítése, illetve a terület világítása a megvalósítandó feladat.

A meglévő közműkapacitások bővítésével számolunk.

## Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 5%-os tartalékot vettünk figyelembe.

### 5.3.2.2. Egyéb költségek (soft cost)

- A tervezési díj reális mértéke a bekerülési költség arányában határozható meg, az adott nagyságrendben a teljes tervezési díjra a bekerülési költség 3,0-4,0%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);
- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átlányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 2%-ában, 21 hónap időtartamra, havi 1 500 eFt nagyságrendben,
- Menedzsment: a működési költségek 1 fő alkalmazott havi díja a projekt teljes időtartama alatt (21 hónap);
- A forgalmazáshoz kapcsolódó ügynöki díjakat az értékesítési bevételek között negatív előjellel vettük figyelembe, a bruttó eladási árak 2,5-3,0%-ában.

Projekt elemek	Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros
					27%
			5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft
<b>II.1. Kivitelezés</b>				<b>3 677 130 925</b>	<b>4 669 956 275</b>
<b>II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás</b>				<b>52 130 000</b>	<b>66 205 100</b>
Bontási költség	0	1	30 000	0	0
Ingatlan vásárlás	0		0	0	0
Előkészítés, organizáció	10426		5 000	52 130 000	66 205 100
<b>II.1.2 Épület közvetlen</b>	<b>5 108</b>			<b>3 260 672 813</b>	<b>4 141 054 472</b>
Pince parkoló	1 050	42	450 000	472 500 000	600 075 000
Pince tároló	210		450 000	94 500 000	120 015 000
Felszín feletti lakás	3 323		775 000	2 575 547 813	3 270 945 722
Felszín feletti terasz	525		225 000	118 125 000	150 018 750
<b>II.1.3 Telken belüli külső</b>				<b>208 995 000</b>	<b>265 423 650</b>
Közművek				0	0
víz	21		775 000	16 275 000	20 669 250
csatoma	21		775 000	16 275 000	20 669 250
gáz	0		10 000	0	0
hőszivattyú, hőközp. kiépítés	0	1	70 000 000	70 000 000	88 900 000
elektromos	21		750 000	15 750 000	20 002 500
Régészet		0	0	0	0
Utak, rámpa, parkolók	350,0		35 000	12 250 000	15 557 500
Járdák	150,0		35 000	5 250 000	6 667 500
Parkosítás, térvilágítás	7319,5		10 000	73 195 000	92 957 650
<b>II.1.4 Telken kívüli munkák</b>				<b>13 905 000</b>	<b>17 659 350</b>
Járda, útcsatlakozás		1	2 500 000	2 500 000	3 175 000
víz közműhozzáj. 90+30)		21	90 000	1 890 000	2 400 300
csatoma építés	1		5 000 000	5 000 000	6 350 000
csatoma hozzájárulás		21	60 000	1 260 000	1 600 200
csapadékv. hozzájárulás		21	60 000	1 260 000	1 600 200
el. hozzájárulás	1	21	95 000	1 995 000	2 533 650
<b>II.1.5. Tartalék</b>				<b>141 428 113</b>	<b>179 613 703</b>
Tartalék	4,0%		3 535 702 813	141 428 113	179 613 703
<b>II. KÖLTSÉGEK</b>				<b>4 180 241 452</b>	<b>5 303 009 845</b>

### 5.3.2.3. Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50%-ban saját erőből, 50-70%-ban banki hitelből történik. Jelen esetben az ingatlan megvásárlását saját erőből vesszük figyelembe, a teljeköltség 40%-át vesszük figyelembe saját erőként, 60% hitel. Azt feltételezzük, hogy a teljes hitelösszeg piaci hitel (Ft alapú). Ezen kívül 1% szerződéskötési díjjal, valamint 0,5% rendelkezésre tartási díjjal kalkulálunk.

A hitelkamat forint alapon 18%-on vehető figyelembe terveztük, az egyéb költségekként még figyelembe vettünk rendelkezésre tartási díjat, illetve az első lehívás díját is.

FINANSZÍROZÁS				-312 521 396
Teljes projektköltség				5 357 069 099
Saját erő - telekár				1 176 827 647
Saját erő - projekt				965 999 993
Saját erő	40,0%			2 142 827 640
Hitel	60,0%			3 214 241 459
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
Egyszeri díjak				48 213 622
Kamatfizetés	18,00%		15	-360 735 018
Rendelkezésre tartás	0,00%		15	0
Vevői befizetések				-6 317 816 071
Vevői befizetések kamata	0,50%			26 613 800
Zárolt számla kifizetése				6 317 816 071
Hitelfolyósítás				3 214 241 459
Hitelviszafizetés				-3 214 241 459

### 5.3.3. Bevételek

#### Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m <sup>2</sup>	Parkoló ó eFt/db
<b>Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)</b>						
Bp., II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)
Bp., II. Budaliget (2023.03.)	-	L:105 T:65 (137)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú 2. szinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel 2 garázzsal, tárolóval	292,59	-	(2 135)
Bp., II. Budaliget (2023.03.)	-	L:116 T:67 (149)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú felsőszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel 2 garázzsal, tárolóval	289,4	-	(1 940)

### Javasolt értékesítési árak

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 850 eFt/m<sup>2</sup> bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a nagy lakásszámmra, a fenti ár tartalmazza a garázsok és tárolók árát is
- a mélygarázsai zárt parkolóhelyek árait bruttó 6,0 M Ft-on vettük figyelembe,
- az eladási árak ÁFA tartalma aktuálisan 5%.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

Értékesítési bevétel						6 317 816 071	6 633 706 875
Felszín feletti lakás	21	158,3	3 323	1 761 905	1 850 000	5 855 316 071	6 148 081 875
Felszín feletti terasz	21	25,0	525	880 952	925 000	462 500 000	485 625 000

**A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 6 317 M Ft.**

### 5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **15-20,0% között** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a figyelembe vett értékhez a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (12,5-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

**Az 55135/2 hrsz-ú ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke 1 150,0 M Ft.**

**A becsült értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.  
(CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**



Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2023.04_06	Q2 2023.07_09	Q3 2023.10_12	Q4 2024.01_03	Q5 2024.04_06	Q6 2024.07_09	Q7 2024.10_12	Q8 2025.01_03
	Q M.		1	2	3	4	5	6	7	8
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>I. INGATLAN</b>		<b>1 176 827 647</b>	<b>1 176 827 647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Vásárlás		1 153 752 595	1 153 752 595							
2. Illeték	2,0%	23 075 052	23 075 052							
<b>II. KIVITELEZÉS</b>		<b>3 677 130 925</b>	<b>0</b>	<b>26 065 000</b>	<b>706 485 185</b>	<b>680 420 185</b>	<b>754 720 185</b>	<b>754 720 185</b>	<b>754 720 185</b>	<b>0</b>
1. Bontások	2 6	52 130 000		26 065 000	26 065 000					
2. I. ütem	100,0%	3 260 672 813		652 134 563	652 134 563	652 134 563	652 134 563	652 134 563	652 134 563	
6. Telken belüli külső	3 12	208 995 000				69 665 000	69 665 000	69 665 000	69 665 000	
7. Telken kívüli külső	3 12	13 905 000				4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000	
8. Tartalék	5 21	141 428 113			28 285 623	28 285 623	28 285 623	28 285 623	28 285 623	
<b>III. BERENDEZÉS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. SOFT COSTS</b>		<b>503 110 527</b>	<b>60 155 551</b>	<b>82 651 215</b>	<b>123 516 202</b>	<b>72 099 923</b>	<b>62 632 057</b>	<b>56 487 790</b>	<b>45 567 790</b>	<b>0</b>
1. Tervezés	3 9	147 085 237	49 028 412	49 028 412	49 028 412					
2. Menedzsment	7 36	54 000 000	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	73 542 619		12 257 103	12 257 103	12 257 103	12 257 103	12 257 103	12 257 103	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			10 920 000		
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000	0
6. Értékesítési jutalék	2,50%	165 842 672	3 316 853	13 267 414	24 876 401	33 168 534	41 460 668	24 876 401	24 876 401	0
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000				
<b>V. BEVÉTEL</b>		<b>6 317 816 071</b>	<b>126 356 321</b>	<b>505 425 285,7</b>	<b>947 672 411</b>	<b>1 263 563 214</b>	<b>1 579 454 018</b>	<b>947 672 411</b>	<b>947 672 411</b>	<b>0</b>
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Felszín feletti lakás	21	5 855 316 071	117 106 321	468 425 286	878 297 411	1 171 063 214	1 463 829 018	878 297 411	878 297 411	0
Felszín feletti terasz	21	462 500 000	9 250 000	37 000 000	69 375 000	92 500 000	115 625 000	69 375 000	69 375 000	0
<b>VI. AKTUALIS EGYENLEG</b>		<b>960 746 972</b>	<b>-1 110 626 877</b>	<b>396 709 071</b>	<b>117 671 024</b>	<b>511 043 106</b>	<b>762 101 776</b>	<b>136 464 436</b>	<b>147 384 436</b>	<b>0</b>

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12	2024.01_03	2024.04_06	2024.07_09	2024.10_12	2025.01_03
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
<b>VII. FINANSZIROZÁS</b>			<b>-312 521 396</b>	<b>0</b>	<b>24 106 811</b>	<b>-35 342 697</b>	<b>-48 016 737</b>	<b>-108 627 907</b>	<b>-144 640 866</b>	<b>0</b>
Teljes projektköltség			1 236 983 198	1 08 716 215	830 001 387	752 520 108	817 352 242	811 207 975	800 287 975	0
Saját erő - telokár			1 176 827 647							
Saját erő - projekt			60 155 551	108 716 215	797 128 227	0	0	0	0	0
Saját erő	40,0%		1 236 983 198	1 345 699 413	2 142 827 640	2 142 827 640	2 142 827 640	2 142 827 640	2 142 827 640	0
Hitel	60,0%		0	0	32 873 160	752 520 108	817 352 242	811 207 975	800 287 975	0
Folyósfított hitel			0	0	32 873 160	785 393 268	1 602 745 510	2 413 953 485	3 214 241 459	0
Futamidő	12	36								
1. Egyzeri díjak	1,50%		0	0	24 106 811	0	24 106 811	0	0	0
2. Kamatfizetés	18,00%	15	0	0	0	-35 342 697	-72 123 548	-108 627 907	-144 640 866	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-126356321,4	-505425285,7	-947672410,7	-1263563214	-1 579 454 018	-947 672 411	-947 672 411	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%		157945,4018	789727,0089	1974317,522	3553771,54	5 528 089	6 712 680	7 897 270	0
7. Zártolt számla kifizetése			6 317 816 071							6 317 816 071
8. Hitelfolyósítás			3 214 241 459	0	32 873 160	752 520 108	817 352 242	811 207 975	800 287 975	0
9. Hitelvisszafizetés			-3 214 241 459							-3 214 241 459
<b>VIII. EGYENL. FINANSZÍR.</b>			<b>-1 236 825 253</b>	<b>-107 926 488</b>	<b>-771 047 098</b>	<b>-31 788 926</b>	<b>-42 488 648</b>	<b>-101 915 227</b>	<b>-136 743 596</b>	<b>3 103 574 612</b>
Egyenleg jelenértéke			-1 184 982 278	-99 068 381	-678 096 404	-26 784 892	-34 299 712	-78 824 304	-101 328 491	2 203 384 463
<b>IX. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>1 153 752 595</b>							
<b>VIII. FEILÉSZTŐI HASZON</b>			<b>738 707 398</b>							
Saját erős befektetés			1 236 983 198	1 399 817 428	2 282 294 478	2 346 802 164	2 401 458 022	2 397 893 904	2 358 160 896	2 461 350 435
Elvárt hozam	17,5%	12	54 118 015	61 242 012	99 850 383	102 672 595	105 063 788	104 907 858	103 169 539	107 683 207
Elvárt hozam jelenértéke			51 849 595	56 215 552	87 813 295	86 510 452	84 814 599	81 138 895	76 449 750	76 449 750
<b>IX. IDŐSZAKI EGYENLEG</b>			<b>-1 110 626 877</b>	<b>396 709 071</b>	<b>126 437 373</b>	<b>1 331 779 072</b>	<b>810 118 513</b>	<b>245 092 343</b>	<b>292 025 302</b>	<b>0</b>
Egyenleg jelenértéke			-1 064 073 654	364 149 027	111 195 189	1 122 137 903	653 982 481	189 561 795	216 393 924	0
<b>X. INGATLANÉRTÉK</b>			<b>1 153 752 595</b>							

#### 5.4. 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 értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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


			380
Összehasonlító értékelés	100%	950 000 000	2 500 000
Maradványérték -fejlesztés	0%	1 150 000 000	3 026 316
<b>Egyeztetett érték</b>		950 000 000	
<b>Egyeztetett érték, kerekítve</b>		<b>950 000 000</b>	<b>2 500 000</b>

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

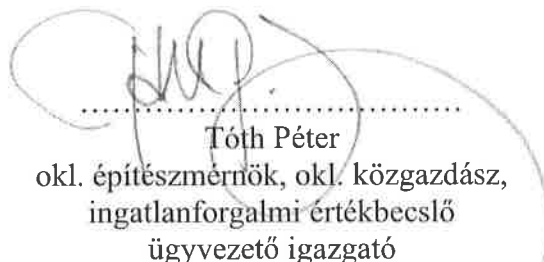
**Az ingatlan végző, egyeztetett forgalmi értéke\***  
**kerekítve 950,0 M Ft,**  
**azaz kilencszázötvenmillió Ft.**

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

Budapest, 2023. március 8.



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: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75295/2023

2023.02.22

Szektor: 13

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 55135/2 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Zerind vezér utca 3-9.  
1029 BUDAPEST II.KER. Koppány vezér utca 6-10.

## 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 beépítetlen terület

0

1.0426

0.00

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30 138131/1/2000/00.05.10

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

- a T-102800 sz. változási vázrajz alapján a Bp. II.Kerület 55135 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant megosztottam. Kialakult az 55135/1 és az 55135/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

törölő határozat: 44714/1/2023/23.01.30

Kártalanítási igény kizárása

Adorján József által épített 29 m2-es épületre, 878/1982/1982.01.06.

jogosult:

név: II.KER. TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím : 1277 BUDAPEST Mechwart tér 1.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

Vezetékjog

202 m2 területre, 291208/1/2004/04.09.02, VVR 21205.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

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

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 8000004/75295/2023

2023.02.22

Szektor: 13

**BUDAPEST ILLER.**

**Belterület 55135/2 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

Vezetékjog

64 m2 területre, eredeti bejegyző határozat száma: 106239/3/2010/10.04.28,  
144625/2/2013/13.09.24, VVR 7293.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 156143/2/2022/22.09.19

Vezetékjog

200 m2 területre, eredeti bejegyző határozat száma: 130179/3/2010/10.06.08,  
144625/2/2013/13.09.24, VVR 18032.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.18 10:35:17

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 55135/2

Megrendelés szám: 9000/13025/2022

Méretarány: 1 : 2000



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



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**Dr. Toók Gabriella**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/50-2/2023

Hiv. szám: XIV/7-4/2023

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér  
utca (hrsz.: 55135/2) ingatlannal kapcsolatban.

### Helyben

### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a *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 1. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-1** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 101. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint 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) pontjának ac) alpontja rendelkezései alapján történik, a tárgyi ingatlanon összesen 21 db rendeltetési egység alakítható ki.

A Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott.

Tájékoztatom, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 425/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött, hogy „költségviselő bevonásával hozzájárul Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ -által határolt területre vonatkozó (a KÉSZ eseti-) módosításának megindításához.”



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

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



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

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449  
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Továbbá a 426/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában arról is döntött, hogy „a Koppány vezér – Zerind vezér – Tisza utca – igazgatási határ - által határolt területre vonatkozó KÉSZ eseti-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés”-t a határozati javaslat melléklete szerint elfogadja.”

A Képviselő-Testület nem a KÉSZ-módosítás kötelező érvényű megindításáról döntött, csupán a lehetőséget teremtette meg arra, hogy költségviselő(k) bevonásával, az önkormányzat tulajdonában álló telek sajátosságait is figyelembe véve módosítsa a KÉSZ-t.

Figyelembe véve az 55135/2 hrsz-ú telek tervezett értékesítésére vonatkozó szempontokat, tájékoztatom, hogy a költségviselő(k) bevonásával készülő KÉSZ eseti módosítás megteremtheti annak lehetőségét, hogy többek között a Koppány vezér utca felől feltárássra kerülő telkek, KÉSZ-ben rögzített „Közművesítettség feltételei” -szerinti ún. teljes közművesítettség megvalósításához szükséges közterületi szélességet megállapítsa. Továbbá új, a Zerind vezér utcát és Koppány vezér utcát összekötő közterület kijelölésének a lehetősége is megnyílik.

Mindezen szempontok a telek értékesítését megelőzően vagy azt követően, esetleges telekmegosztási szándékok szempontjából kedvezőek lehetnek. Hiszen a fenti döntések alapján a költségviselő(k) bevonásával megkötött tervezési szerződés alapján a KÉSZ eseti módosítási folyamata megindítható.

Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-3/SZ-1 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]





## 1. melléklet

Az Lke-3/SZ-1 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										7.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület				
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
4.	Lke-3	övezetszám	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:						T	Tsz	Tm	Z %						B%_TF
11.	Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ = szabadonálló oldalhatáron álló Z = zártorsós			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya A = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Ém = épületmagasság P <sub>mu</sub> = utcai párkánymagasság H <sub>l</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint							
													megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			



## Környezet



Zerind vezér utcai telekhatár



Koppány vezér utcai telekhatár



55135/2 hrsz belső területe



55135/2 hrsz belső területe



Zerind vezér utcai telekhatár



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9.  
(Koppány vezér utca 6-10)**  
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

55135/2 Hrsz.-ú  
ingatlanról



# ÉRTÉKELŐ LAP

1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9.  
(Koppány vezér utca 6-10),  
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

55135/2 Hrsz.-ú  
ingatlan  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

837 400 000,- Ft.

azaz

Nyolcszázharminchétmillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2023. március 06.

Készítette:



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



# TARTALOMJEGYZÉK

## **1.Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## 1. ELŐZMÉNYEK

### I.1 Megbízó

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

### I.2 Megbízás tárgya

1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9. alatti ingatlan (telek) értékének nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### I.3 Szakértő megbízása

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

## 2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

### 2.1. Adatszolgáltatás

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

### 2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2023. március 06.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telkek közművesítettségét.
- Az ingatlan beépíthetőségét.



### 2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

### 2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II./A kerületében található. A terület Lke-3/SZ-1 hegyvidéki, kertvárosias lakóövezet, zömében családi házakkal a közvetlen környéken. A belváros irányába a közlekedés megfelelő. Az utak aszfaltozottak, megfelelő minőségűek. Tömegközlekedési eszközök közül a 157-es busz jár a Honfoglalás utcában a Hűvösvölgy központ felől, ahonnan több járat halad a Széll Kálmán tér irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén könnyen megközelíthető a terület a Máriaremetei út, vagy Hidegkúti út felől. Parkolni közvetlenül az ingatlan előtt az utcában lehet. A parkolás nem fizetős.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek (Rózsakert, Mammut bevásárló központ) tömegközlekedési eszközzel, vagy autóval érhetők el. Az ingatlan környezetében színvonalas villák valamint új építésű családi házak és kisebb társasházak találhatók.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Zerind vezér utca 3-9. szám alatti címen található. A 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet alapján ez a terület Lke-3/SZ-1 övezetbe tartozik, melynél a legkisebb telekméret 1000 nm, a beépítés mértéke a felszínen 25%, szintterületi mutatója 0,4, épület magassága 5,0 méter és a legkisebb zöldfelület mértéke 65%. Az ingatlanon a KÉSZ alapján 21 rendeltetési egység alakítható ki. Az ingatlan a régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott. A vizsgált ingatlan a Zerind vezér és a Koppány vezér utcák által határos. Az ingatlanon dús növényzet, fák, bokrok találhatóak. A Zerind vezér utca ezen szakaszán minden közmű kapcsolat elérhető. Az utcaburkolat alatt csatorna, víz és gázvezeték került beépítésre. Mindkét utcában az elektromos vezetékek oszlopai is megtalálhatóak. A Koppány vezér utca másik oldalán nagyfeszültségű légkábelek találhatóak. Az ingatlan „Vízminőség-védelmi terület”-en fekszik. A KÉSZ 5/B. melléklete szerint „tájképvédelmi terület”. A Koppány vezér utcai szomszédos ingatlanok egy része nincs csatornázva, mivel az utca keresztmetszete ezt nem tette lehetővé. Ezt a problémát terület rendezéssel lehetne megoldani. A Budapest Főváros II. Kerület Képviselő-testülete 425/2022.(XII.15.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött, hogy „költségviselő bevonásával hozzájárul a területre vonatkozó KÉSZ módosításának megindításához. Továbbá a Képviselő Testület arról is döntött, hogy a területre vonatkozó KÉSZ eseti-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés”-t a határozati javaslat mellékleteként elfogadja.

A jelenlegi hatalmas terület hasznosításához valószínűsíthető a telekmegosztás és a megközelíthetőség műszaki kialakításának biztosítása.

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek				az épület				az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			teljes terület alapján egyedi előírás alapján		
4.			területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	pmu v. legfőbb szintterületi magasság v. ak v. épít terület legmagasabb pontja (m)	átalakított terület aránya			
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	B	T	Tsz	Tm	Z %	BN_TF	BN_TA	SZTM_d	SZTM_p	Em	pmu v. ak v. épít	átalakított terület aránya	teljes terület alapján	egyedi előírás alapján	
11.	Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	5/1	-	

### 3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1029 Budapest, Zerind vezér utca 3-9. (Koppány vezér utca 6-10.)
Helyrajzi szám:	55135/2
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Budapest II. Kerületi Önkormányzat 1/1
Vizsgált terület:	10 426 m <sup>2</sup>
Bejegyzés:	Vezetékgig: 202 m <sup>2</sup> területre. Jogosult: Budapesti Elektromos Művek Vezetékgig: 64+200 m <sup>2</sup> területre. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

## 4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

### 4.1. Piaci összehasonlítás

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (80 320,- Ft/m<sup>2</sup>), a nettó alapterülettel (10426 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlanrész becsült piaci értékét.

$$80\,320,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 10\,426 \text{ m}^2 = 837\,416\,320,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 837 400 000,- Ft.

#### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1029 Budapest, Zerind Vezér utca 3-9. szám alatti kivett, beépítetlen terület becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. március 06.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét**  
**837 400 000,- Ft.**  
azaz  
**Nyolcszázharminchétmillió-négyszázezer forint.**

összegben állapította meg.

#### TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2023. március 06.

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Kanticsony S. u. 55.  
Adószám: 12961531-2-41

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

## Fotódokumentáció:



## 2. melléklet

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/28574/2023  
2023.01.23

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 13785/0/A/5 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 21. ajtó:3.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	294/9982	társasház
Bejegyző határozat: 999972/1999/				
lakás	30	1 0	294/10000	társasház
Bejegyző határozat: 166602/1/1997/1997.10.02			törölő határozat: 999972/1999/	

## 1. bejegyző határozat: 166602/1/1997/97.10.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166602/1/1997/97.10.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## 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

## 2. melléklet

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Saját

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/28574/2023  
2023.01.23

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 13785/0/A/5 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 21. ajtó:3.

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	30	1 0	294/9982	társasház
-------	----	-----	----------	-----------

Bejegyző határozat: 999972/1999/

lakás	30	1 0	294/10000	társasház
-------	----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 166602/1/1997/1997.10.02 törlő határozat: 999972/1999/

## 1. bejegyző határozat: 166602/1/1997/97.10.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166602/1/1997/97.10.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III R É S Z

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

6. melléklet

Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz: 55135

1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca,  
2023.03.06

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1029. BUDAPEST, Zerind Vezér utca,	Buda- pest, II. ker Máriaremete telek	Buda- pest, II. ker Kassa urca telek	Buda- pest, II. ker Máriaremete telek	Buda- pest, II. ker Kaptató utca telek	Buda- pest, II. ker Remete kertváros telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	99 500 000	106 000 000	100 000 000	87 000 000	125 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	99 500 000	106 000 000	100 000 000	87 000 000	125 000 000
telek területe (m2)	10 426	862	1 000	1 181	776	1 142
Fajlagos ár Ft	--	115 429	106 000	84 674	112 113	109 457
Tulajdonátr. viszony/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	89 550 000	95 400 000	90 000 000	78 300 000	112 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	103 886	95 400	76 207	100 902	98 511

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIA TT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló 1,00	Kedvezőbb 1,10	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,90
TELEK BEEPÍTHETŐSÉGE	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,95
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95	Kedvezőtlenebb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	79 941	81 794	79 636	80 076
Kerekített értékek	79 900	81 700	79 000	80 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	80 320
Teljes terület	m2 10 426
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	837 416 320

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum	79 636	nem mértékadó adat
2 maximum	81 958	nem mértékadó adat
3 számtani átlag	80 320	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő