

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. április 24-i rendes ülésére

Előterjesztő: Annus Béláné igazgató
 Gazdasági Igazgatóság

Tárgy: Javaslat a Képviselő-testület részére a „*Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú Vöröstorony lejtő 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostársak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából*” tárgyú ügyben

Ügyiratszám: XIV/12/2023.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület **11820/7** helyrajzi számú **1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt”** (jogsabályi rendelkezés alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele, ott a tulajdoni lapon a “felülvizsgálat alatt” megjegyzést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában van

- **Kurucz István András** **1044/7602**
- **Kurucz Mária** **1044/7602**
- **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **3840/7602**
- **Boglutz István** **837/7602**
- **Koloszár Dénes Mihály** **837/7602 arányban.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 1996-ban - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (*Tulajdoni lap – 1. melléklet*).

Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az ingatlan egy - cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) - nyéllel csatlakozik a Vöröstorony lejtő közterülethez (*Helyszínrajz – 2. melléklet*).

Természetben a közterület megközelítésére szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos **11820/9** helyrajzi számú telek kerítésével lezárta, így jelenleg a 11820/7 hrsz-ú ingatlan közterületről történő megközelítése a nyélen keresztül nem lehetséges. A **11820/8** helyrajzi számú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építették. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. Az ingatlan az északi (**11820/5** helyrajzi számú) és a déli (**11820/8** helyrajzi számú) ingatlan irányából nincs elkerítve, a többi szomszédos ingatlantól kerítéssel elhatárolt. (*3. melléklet – Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó*).

A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%) a szintvonalas alaptérkép alapján (becsült értékek, pontos felmérés nem áll rendelkezésünkre). A vizsgált telek beépítetlen, fákkal, bokrokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek

kiepítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. Az Önkormányzat a **11820/7** helyrajzi számú ingatlanon nincs birtokon belül, az ingatlanra jelenleg csak az ingatlannal szomszédos ingatlanok telkein keresztül lehet bejutni.

A tulajdonostársak közül **dr. Boglutz István** és **Koloszár Dénes Mihály** a 2022. szeptember 07. napján kelt levelükben úgy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében szándékukban áll megváltani az Önkormányzatnak a **11820/7** helyrajzi számú ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségét (*Vételi szándéknyilatkozat – 4. melléklet*).

A **11820/7** helyrajzi számú ingatlannal a Törökvész út felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület **11820/5** helyrajzi számú **1025 Budapest Törökvész lejtő 110/B.** „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű **1091 m²** területű ingatlan

- **Boglutz István** 1/2
- **Koloszár Dénes Mihály** 1/2 arányú közös tulajdonában van

(*Tulajdoni lap – 5. melléklet*).

A **11820/7** helyrajzi számú ingatlannal a Vöröstorony lejtő felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület **11820/8** helyrajzi számú **1025 Budapest Vöröstorony lejtő 5.** „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű **1117 m²** területű ingatlan

- **Kurucz István András** összesen **545/1091**
- **Kurucz Mária** összesen **546/1091** arányú közös tulajdonában van

(*Tulajdoni lap – 5. melléklet*).

A KÉSZ 1. melléklete a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. (*Főépítész tájékoztató levele 2022. október 24. – 6. melléklet*).

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

- „a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A 2022. október 24-én kelt főépítész álláspont szerint a tárgyi telek - a fentieket és az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve - építési teleknek minősül, az ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki. Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

A 2011. évi CXCVI. törvény – amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (1)-(2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak

versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] szabályai az alábbiak:

„(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott (25 millió forint) értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A Vagyonrendelet 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 **11820/7** helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonú része forgalmi értékének meghatározására.

A Bering Studio Kft. által készített 2022. november 11. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 108.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 137.160.000-Ft, azaz egyszázharminchétmillió-egyszázhatvanezer forint (Értékbecslés – 7. melléklet).

Az Immowell 2002 Kft. által készített 2022. november 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 99.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 126.746.000-Ft, azaz százhuszonhatmillió-hétszáznegyvenhatezer forint (Értékbecslés – 7. melléklet).

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 339/2022.(XI.21) határozatában javasolta a Képviselő-testületnek, hogy „*a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapidjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolta a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.” (GTB határozat - 8. melléklet)*

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a dr. Boglutz István beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a 2023. január 17. napján kelt 80017/2/2023 iktatószámú határozatában engedélyezte a 2022. december 12-én záradékolt T-102844M számú változási vázrajz alapján a 11820/5 és a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítését (80017/2/2023 földhivatali határozat és T-102844M Változási Vázrajz - 9. melléklet).

Dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. január 20-án kelt levelükben ismételten bejelentették az önkormányzati tulajdoni illetőségre vásárlási szándékukat azzal, hogy kéri a Főépítész állásfoglalásának felülvizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a nevezett telek építési teleknek minősül-e, és az állásfoglalás függvényében kéri az értékbecslések módosítását, továbbá kéri a Főépítész új állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a 11820/5 és a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok egyesítése esetén a 11820/5 helyrajzi számú ingatlan beépíthetősége milyen mértékben javulna, továbbá kéri annak megállapítását, hogy a nem építési teleknek minősülő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése is Áfa körbe tartozna-e (Vételi szándéknyilatkozat és kérelem 2023.01.20. - 10. melléklet).

A tulajdonostársak álláspontja szerint az ingatlan zárványteleknek minősül, a teleknyél a szomszédos kettő épület által beépített, a Vöröstorony utca felől átlagosan 5 m magas egybefüggő építményekkel elzárt, az akadályokat képező épületrészek elbontása aránytalan idő veszteséget, költséget jelentene és teljességgel céltalan volna, a teleknyél meredeksége a helyszíni geodéziai felmérés szerint 28,5%.

Ismételten megkerestük a Főépítést, és kértük a nyilatkozatát arról, hogy tekintettel a tulajdonosársak által benyújtott kérelemre, a korábbi főépítési állásfoglalásban foglaltakat fenntartja-e. A Főépítész korábbi állásfoglalását a 2023. február 15-én kelt tájékoztatásában annyiban módosította, hogy „*miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt, a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárását, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyúlvány beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.*

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.

A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.” (Főépítész tájékoztató levele 2023. február 15. – 11. melléklet).

Tekintettel a főépítési állásfoglalásokban foglaltakra, a Gazdasági Igazgatóság Költségvetési és Számviteli Osztálya állásfoglalását kértük arról, hogy az Önkormányzat **11820/7** helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányada értékesítése ÁFA köteles-e, a vételárát terheli-e ÁFA. Kérdésünkkel a SALDO Pénzügyi Tanácsadóhoz irányítottak minket, a tanácsadó szakértő állásfoglalása szerint „*a megküldött leírás és a főépítési vélemény alapján az adásvétel tárgyul szolgáló ingatlan nem lehet építési telek, azon okból kifolyólag, hogy a közterületről megközelíteni nem lehetséges, így nem felel meg az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerinti építési definíciónak*” (SALDO Pénzügyi Tanácsadó tájékoztató levele – 12. melléklet).

Az utóbb ismertté vált körülményekre tekintettel felkértük az értékbecslőket, hogy korábbi értékbecslésüket vizsgálják felül a 2023. február 15-én kelt főépítési levélben foglaltak alapján.

Ifj. dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály a 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés alapján a **11820/7** helyrajzi számú ingatlan összesen **1674/7602 tulajdoni illetőségét** egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg a tulajdonrész akkori tulajdonosaitól a kölcsönösen megállapított 40.000.000-Ft vételáron. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 428/2021.(XI.29.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat az ingatlan tárgyában nem él a törvény által fennálló elővásárlási jogával (GTB határozat – 13. melléklet).

A Bering Studio Kft. által készített 2023. április 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft, azaz nettó kilencvenkétfélmillió forint (Értékbecslés– 14. melléklet). Az értékbecslő a szakvéleményében figyelembe vette, hogy a vizsgálat idején a telek természetbeni megközelítése a nyélen keresztül nem biztosított (az a közterülettől elkerített és részben beépített), azonban annak elbirtoklását közhiteles nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyél a vizsgálat idején a vizsgált telek része.

Az Immowell 2002 Kft. által készített 2023. április 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft, azaz nettó nyolcvanhétfélmillió-négyszázezer forint. Az értékbecslő szakember szerint a korlátozott megközelíthetőség és a nyél meredeksége miatt a 2023. február 15-én kelt főépítési tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos **11820/5** helyrajzi számú ingatlannal történő összevonásával valósítható meg (Értékbecslés – 14. melléklet).

A Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.4. pontja és 1.4.4. alpontja alapján véleményezési joga van.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslatok

1./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 339/2022. (XI.21.) határozatát hatályon kívül helyezi.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 24.

2./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada vonatkozásában **a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából** a Budapest II. kerület, belterület **11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékebecslő által megállapított forgalmi érték alapján 92.000.000-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 116.840.000-Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

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

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő Képviselő-testület ülése

Budapest, 2023. április 17.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva

Annus Béláné
Gazdasági Igazgatóság igazgató

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz. 11820/7
2. Helyszínrajz
3. Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó
4. Vételi szándéknyilatkozat 2022. szeptember 07.
5. Tulajdoni lapok: hrsz. 11820/5 és hrsz. 11820/8
6. Főépítész tájékoztató levele 2022. október 24.
7. Ingatlanforgalmi értébecslések 2022. november
8. 339/2022.(XI.21.) GTB határozat
9. 80017/2/2023 földhivatali határozat és T-102844M Változási Vázrajz
10. Vételi szándéknyilatkozat és kérelem 2023.01.20.
11. Főépítész tájékoztató levele 2023. február 15.
12. SALDO Pénzügyi Tanácsadó tájékoztató levele
13. 428/2021.(XI.29.) GTB határozat
14. Ingatlanforgalmi értébecslések 2023. április

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

Oldal: 1 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"
1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1267 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

1267 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 139/1267 törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28
bejegyző határozat, érkezési idő: 69/1925/

törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28

jogcím: "-" 8219/1939/

jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Sándor

szül. : 1903

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

2. tulajdoni hányad: 840/7602 törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 8219/1939/

törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/

jogcím: "-" 8219/1939/

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Sándorné Égető Julianna

sz.név: Égető Julianna

szül. : 1913

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

3. tulajdoni hányad: 1280/2534 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 3764/1954/

törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: megváltás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST ILKER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. hányad: 1280/2534 törlő határozat: 124074/1/1996/96.06.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 22274/1967/1967.12.05
törlő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: II.KER INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1027 BUDAPEST út 5
a kezelői jog a II/3. részre vonatkozik.

5. tulajdoni hányad: 1044/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz István András
szül. : 1960
a.név : Sidó Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

6. tulajdoni hányad: 1044/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Mária
szül. : 1963
a.név : Sidó Mária
cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

7. tulajdoni hányad: 417/7602 törlő határozat: 162480/1/2021/21.09.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28
törlő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kisházy Gyuláné
sz.név: Kurucz Irma
szül. : 1946
a.név : Égető Julianna
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 13

8. tulajdoni hányad: 139/2534 törlő határozat: 88210/1/2011/11.05.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28
törlő határozat: 88210/1/2011/11.05.05

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor
szül. : 1944
a.név : Égető Julianna
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/145130/2023
2023.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST ILKER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 3840/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 124074/1/1996/96.06.13
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

10. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
jogcím: öröklés
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Nóra Erzsébet
sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet
szül. : 1972
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51.fszt.4.

11. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
jogcím: öröklés
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B.

12. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
jogcím: öröklés
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Réka Sarolta
sz.név: Kurucz Réka Sarolta
szül. : 1978
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Vidámvásár utca 105.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/145130/2023
2023.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

~~13.~~ tulajdoni hányad: 420/7602 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11
törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kisházy Gyuláné
sz.név: Kurucz Irma
szül. : 1946
a.név : Égető Julianna
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 13

~~14.~~ tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Nóra Erzsébet
sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet
szül. : 1972
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51.fszt.4.

~~15.~~ tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B.

~~16.~~ tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11
törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Réka Sarolta
sz.név: Kurucz Réka Sarolta
szül. : 1978
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

BUDAPEST II.KER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

18. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Nóra Erzsébet
sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet
szül. : 1972
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

19. tulajdoni hányad: 279/7602 törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törlő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Réka Sarolta
sz.név: Kurucz Réka Sarolta
szül. : 1978
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

20. tulajdoni hányad: 837/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel
utalás: II /10-12, II /14-19.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boglutz István
sz.név: Boglutz István
szül. : 1985
a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra
cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 837/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25
jogcím: vétel
utalás: II /10-12, II /14-19.
jogállás: tulajdonos
név : Koloszar Dénes Mihály
sz.név: Koloszar Dénes Mihály
szül. : 1972
a.név : Dr.Madarász Judit Alexandra
cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10
törölő határozat: 114796/2/2012/12.05.11

Haszonélvezeti jog holtig tartó .
utalás: II /5-6.
jogosult:
név : Kurucz D. István
szül. : 1914
cím : BUDAPEST Százados út 3/13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28
törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

Özvegyi jog
utalás: II /7-8.
jogosult:
név : Kurucz Sándorné Égető Julianna
sz.név: Égető Julianna
szül. : 1913
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 143114/1/2015/15.08.25
törölő határozat: 121866/1/2016/16.06.28

Végrehajtási jog 2 662 060 FT, azaz kétmillió-hatszázhatvankétezer-hatvan FT főkövetelés és járulékaik erejéig .
1916831740, NAV Észak-budapesti Adóigazgatóság (1387 Budapest, Pf.: 45.).
utalás: II /11, II /15.
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

Szektor: 61

BUDAPEST ILKER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 144441/1/2015/15.08.27

törölő határozat: 111809/2/2016/16.06.07

Végrehajtási jog 2 603 988 FT, azaz kétmillió-hatszázháromezer-kilencszáznyolcvannyolc FT adótartozás és járulékal erejéig.

Ügyszám: 2016280197; ikt.szám: 5126977478, NAV Észak-budapesti Adóigazgatósága.

utalás: II /12, II /16.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

törölő határozat: 800402/4/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800467/1/2022/22.12.21

törölő határozat: 800017/3/2023/22.12.21

Telekalakítási eljárás megindítása

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 8 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/145130/2023

2023.04.13

BUDAPEST ILKER.

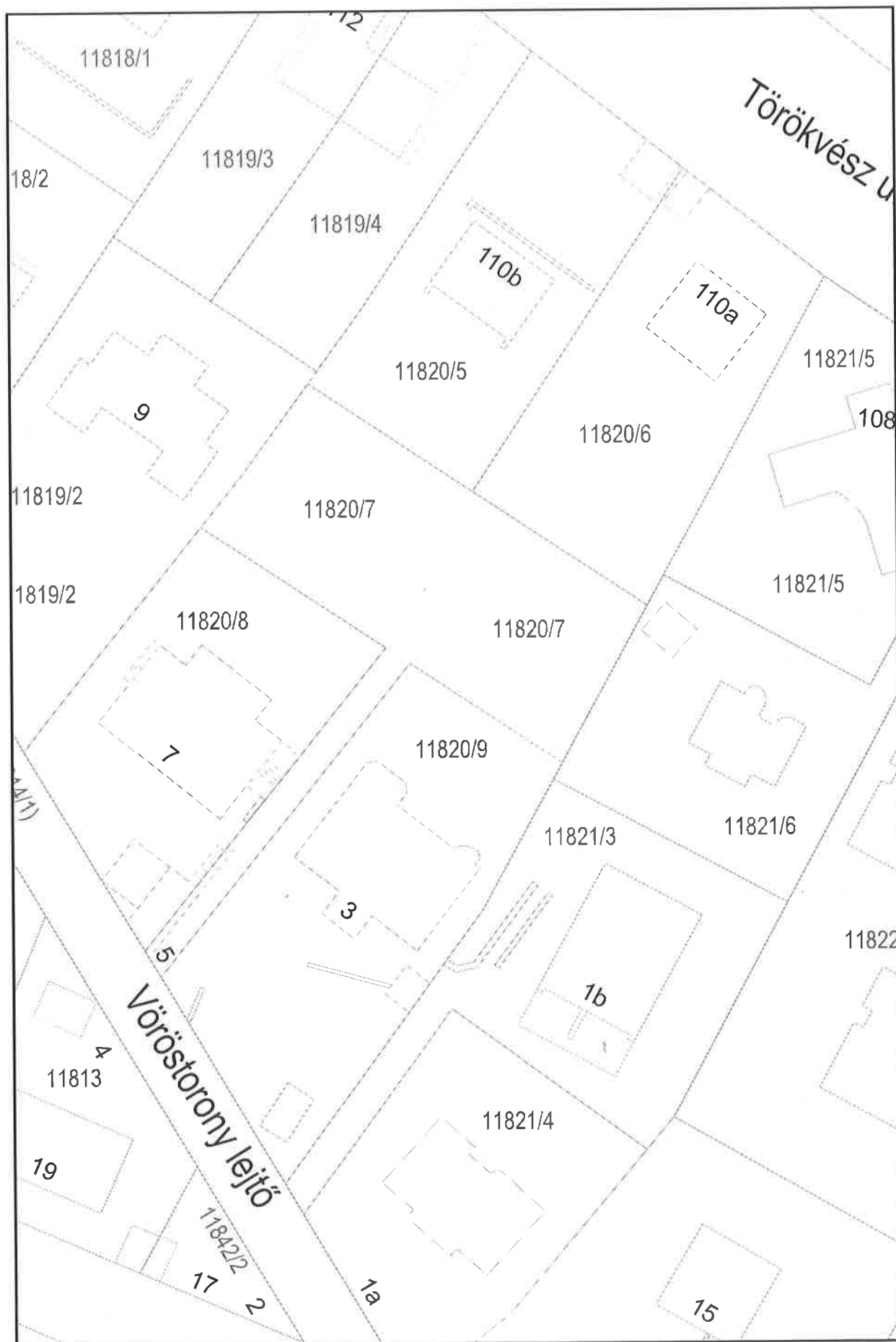
Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



3. melléklet

Perkátai Tamás
munkavégző neve

HELYSZINRAJZ

Bp. II
Belterület

Munkaszám 16/2021

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréséről

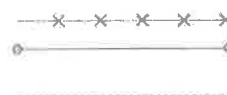
M=1:200



Bp.2021 11 15

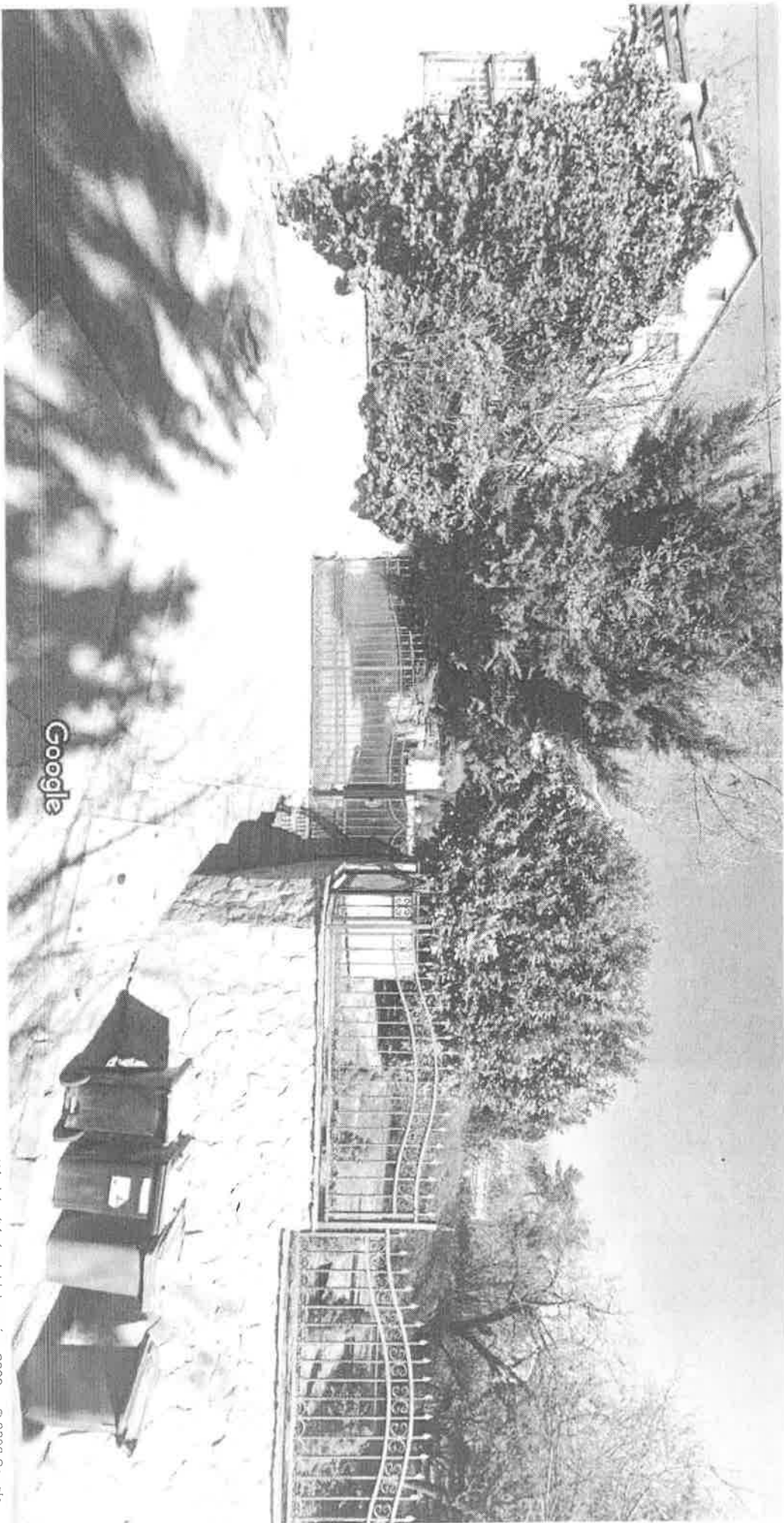
Készítette: Perkátai Tamás
földm. üm. 2492

kerítés
birtokhatár
támfal



3. well test

Google 2 Vöröstorony lejtő



Budapest

Google

Utcakép -- márc. 2022

Kép készítésének ideje: márc. 2022 © 2022 Google

4. melléklet
69

2022. SZEPTEMBER 14. 64636

Kapott Törzs

2022. SZEPTEMBER 14.

2022. SZEPTEMBER 15.

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Órsi Gergely Polgármester Úr
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

XIV/88-1

XIV/121/2021
MG 19-NSH-N

Mészáros

Alulírott Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel – a Ptk. 5:83.§.(1) bek. alapján – kezdeményezni kívánjuk a Budapest II. ker. 11820/7 hrsz. alatti, a Budapest II. Kerület Önkormányzattal osztatlan közös tulajdonunkban álló ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, illetve ennek keretében ezúton bejelentjük, hogy a T. Önkormányzat tulajdoni illetőségét megváltani szándékozunk.

Jelenleg a nevezett ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetősége képezi a tulajdonunkat, a T. Önkormányzat tulajdonrészre 3840/1674, utóbbit szeretnénk a közös tulajdon megszüntetése keretében megvásárolni, amennyiben – az ingatlan speciális körülményeit is figyelembe vett – kölcsönösen elfogadható értéken erre sor kerülhet.

Kérjük, hogy a közös tulajdon megszüntetési eljárás lefolytatása érdekében az Önkormányzat szíveskedjen független értékbecslő(ke)t megbízní, akik a nevezett ingatlan tulajdonrész forgalmi értékét megállapítanák.

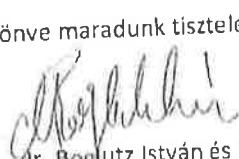

Kérelmünk elbírálásakor kérjük figyelembe venni az ingatlan alábbi körülményeit is.

- A Ptk. 5:84. §. (2) bek. alapján az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, mivel az új telkek a kötelezően kialakítandó legkisebb telekméretet nem érnék el, így kizárólag az értékesítésre van lehetőség.
- Nem kizárólagos tulajdonjogot, hanem pusztán (többségi) tulajdonrészt kívánunk a T. Önkormányzattól megváltani.
- Bár az ingatlan közigazgatási címe a tulajdoni lap tanúsága szerint „1025 Budapest, Vöröstorony u. 7. szám”, ugyanakkor ez pusztán jogi értelemben vett közút csatlakozást takar, természetben a telek közút csatlakozással egyáltalán nem rendelkezik, közút csatlakozása nem kialakítható, azaz ún. zárványtelek.

Kérjük, hogy az alábbi elérhetőségeinken szíveskedjenek tájékoztatni az értékbecslés(ek) időpontjáról.

Kelt Budapest, 2022.09.07.

Szíves eljárásukat előre is köszönve maradunk tisztelettel:


Dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály
tulajdonostársak


Mellékelve: 1 db tulajdoni lap

5. me 1621e8

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/479949/2022
2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Törökvázz lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"
1026 BUDAPEST II.KER. Törökvázz lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fíll.

ajánlati ár
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fíll

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1117

0.00

II.RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Ifj. Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. 1/1.

16. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 14.

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 12342/1/2022/22.06.23

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékai erejéig.

utalás: II /15.

jogosult:

név : Boglutz Krisztina

sz.név: Boglutz Krisztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST IV. KER. Bimbó út 49-50. A. ép. I. em. 2.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	monstr.ily adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
--------------------------------	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1091

0,000

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

3. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

4. tulajdoni hányad: 137/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

5. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz István András
szül. : 1960
a.név : Sidó Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

7. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
gondnokolt
név : Kurucz Mária
szül. : 1963
a.név : Sidó Mária
cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 143228/2/2012/12.07.17
Vezeték jog
7103/200/2012, 7103/201/2012, 7103/202/2012, 7103/203/2012, 29 m2 területre,
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06
Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE



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/322-2/2022

Hív. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrs.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

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

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetők 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 › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

- „a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi ingatlant körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat rész tulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ab) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Tájékoztatatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.	táblázat	
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telok													az épület
3.			Lke-2	legkisebb	legnagyobb				legnagyobb		legnagyobb					
4.	övezetscsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		átlagos szintterület osztószáma telekterület alapján egyedi előírás alapján			
						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp				
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabaddonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	g	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= zártkörű	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártkörű	Ta	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	5/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	5/2	= 57. § (4) b) szerint					
		Á	= állomás	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			g	= előírás szerint	g	= előírás szerint					
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
		B	= benzinkút													
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel		
														FRSZ 20. § (2) alapján		

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

Kivett beépítetlen terület megnevezésű

11820/7 Hrsz.-ú

Ingatlan önkormányzati tulajdonú része



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

11820/7 Hrsz.-ú

Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
önkormányzati tulajdonú része

nettó értéke:

99 800 000,- Forint azaz
Kilencvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2022. november 14.

Készítette:



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

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonú rész értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2022. november 14.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő esetleges építmények pótlási költségét.
- Az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanítás szabályait.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Kapy út Vöröstorony utca kereszteződéséhez. A vizsgált telek a Törökvész út és Vöröstorony lejtő közötti területen található. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit krt. irányából tömegközlekedési eszközzel elérhető. Gépkocsival a Margit krt. felől Bimbó út – Törökvész út – Vöröstorony lejtő irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség, a parkolás nem fizetős. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti kivett beépítetlen terület. Az ingatlan területe erősen lejtős a Vöröstorony lejtő felé. Az ingatlan egy nyeles telek, mely nem lett beépítve. Körülötte minden telek már beépített. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról alapján a terület Lke-2/SZ-9 övezetbe tartozik, melynél a beépítési legnagyobb mértéke 15% és a szintterületi mutatója 0,4. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A telken jelenleg egy teraszosan kialakított területen gyep és gyümölcsfák találhatóak. A telek drótfonatos kerítéssel van elkerítve a szomszédoktól. A telek közterületi kapcsolata a Vöröstorony lejtővel egy támfallal le van zárva. A nyél részen a 11820/8 Hrsz.-ú ingatlanra épült épület átlóg és foglalja a nyél egy részét. A vizsgált ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban van.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.
Helyrajzi szám:	11820/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Kurucz István András 1044/7602, Kurucz Mária 1044/7602, II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602, Dr Boglutz István 837/7602, Kolozsár Dénes Mihály 837/7602,
Telek összterület:	1267 m ²
Vizsgált terület:	640 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (155 940,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan alapterületével (1267 m²) és az önkormányzati tulajdoni hányaddal (3840/7602) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$155\,940,- \text{ Ft/ m}^2 * 1267 \text{ m}^2 * (3840/7602) = 99\,801\,600,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 99 800 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú rész értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. november 14.-i fordulónapra,

**az önkormányzati tulajdonrész nettó értékét
99 800 000,- Ft.**

azaz

Kilencvenkilencmillió-nyolcszázezer forint.

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az 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 figyelembevételével történt.

Budapest, 2022. november 14.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 11820/7

1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.
2022.11.14

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
	1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.	Budapest, II. ker Viharlát utca telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Szalamandra út telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	1 267	1 051	1 300	1 318	1 678	857
Fajlagos ár Ft	--	304 472	360 769	385 425	226 460	465 578
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	288 000 000	422 100 000	457 191 000	342 000 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	274 025	324 692	346 882	203 814	419 020
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTTETTSÉG MIATT:						
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA		Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,90
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS		Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75	Kedvezőtlenebb 0,75
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE		Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,70
ÖSSZKÖZMŰVESÍTTETTSÉG		Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90	Kedvezőtlenebb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		147 973	175 334	168 585	110 060	178 188
Kerekített értékek		147 900	175 300	168 500	110 000	178 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)

155 940

Teljes terület

m2

1 267

Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)

197 575 980

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecsloői vélemény

1 minimum

110 060

nem mértékadó adat

2 maximum

178 188

nem mértékadó adat

3 számtani átlag

155 940

értékindikátor-1

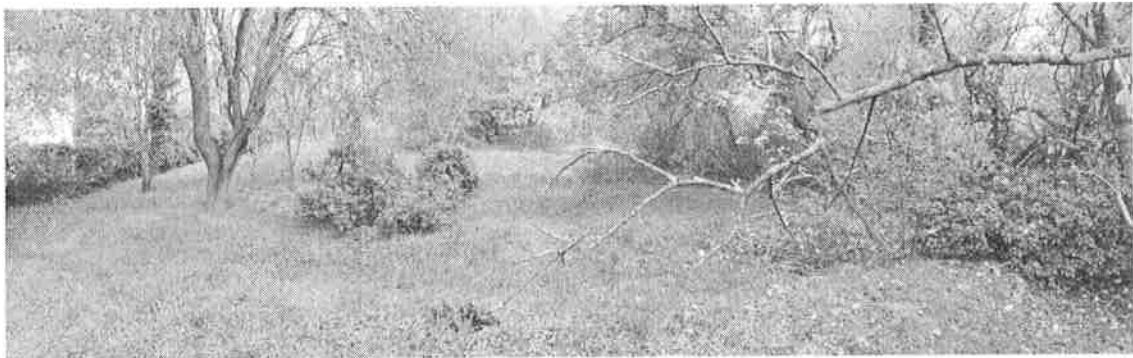
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

99 801 600

7. melléklet

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

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



Értékbecslési szakvélemény

a

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatt elhelyezkedő

11820/7 helyrajzi számú, természetben

B E É P Í T E T L E N T E R Ü L E T

3840/7602-ed tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. november 11.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2022.11.11.
Az értékbecslés hatálya:	2023.02.11.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 1267 m ² 1 db épület: 0 m ² 0 db
Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan 3840/7602-ed része, mely természetben egy nyeles telek természetben le nem határolt része. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m ²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítetlen, a többi szomszédos ingatlantól azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m ²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. A szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretővezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. a csatolt főépítési állásfoglalás alapján az ingatlan építési telek. Az értékelés során figyelemmel voltunk a természetbeni megközelítés megoldatlan voltára és a szomszédokkal való megállapodási kényszer esetleges pénzügyi terheire.	

Forgalmi érték (nettó):	400 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	108 000 000 Ft	270 000 EUR
Hozadéki értékelés szerint	122 000 000 Ft	305 000 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	108 000 000 Ft	270 000 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

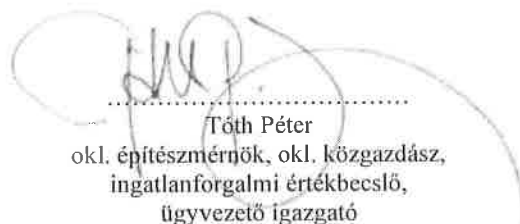
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2022. november 11.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,



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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 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 INGATLAN BEMUTATÁSA**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelíthetőség
 - 3.3. Társasház
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, funkció
 - 3.7. Előnyök, hátrányok
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7 hrsz) szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonostársakkal értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 8.
- értékelés zárása 2022. november 11.
- értékelés hatálya 2023. február 11. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat
- helyszínrajz
- főépítési tájékoztatás

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki tájékoztatást adott az ingatlanról és annak berendezési tárgyait, valamint a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

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

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz 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 hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan, mely természetben egy nyeles telek.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.10.12.)

cím:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.	
helyrajzi szám:	11820/7	
terület (m ²):	1267	
helyiség típus:	kivett beépítetlen terület	
tulajdonos / tulajdoni hányad	Kurucz István András	1044/7602
	Kurucz Mária	1044/7602
	II. Kerületi Önkormányzat	3840/7602
	Dr. Boglutz István	837/7602
	Koloszár Dénes Mihály	837/7602
jelzálog:	-	
szolgalmak:	-	
egyéb:	-	
egyéb:	telekalakítási eljárás megindítása	
széljegy:	-	

A vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekszik, a Vöröstorony lejtő és a Vöröstorony utca kereszteződésének közelében. A Törökvész utca a kerület egyik fontos kelet-nyugati főútvonala, a vizsgált szakaszon gyenge gépjárműforgalommal, míg a Vöröstorony utca szintén csekély átmenőforgalmú. A közvetlen környezet az 1930-40-es és 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével

lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítetlen, a többi szomszédos ingatlantól azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be.

3.5. Beépítés

A vizsgált ingatlan beépítetlen.

3.6. Funkció, hasznosítás

Szabályozás

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. /XI.27./ rendelete Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

Építési	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
övezet					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
							általános	parkolási	mértéke	magassága	
		telek									
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,2	75	-	7,5

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik.

Aktuális hasznosítás,

A telek beépítetlen.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet (a főépítési tájékoztató alapján). Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
Alapadatok		Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m ²		m	m ² /m ²	
Cím	Bp. 02.					
	Vöröstorony					
Hrsz	11820/7					
Területe	1267					
Beépíthető terület	1110					
Övezet	Lke-2/SZ-9	1 000	15%	7,50	0.4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		167	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				446	444	
Modell fejlesztés		m ²				
Földszinti bruttó	167		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	443				443	
Kialakítható lakás		m ²				
bruttó építhető m ² /1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 11820/5, illetve 11820/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása lehet.

3.7. Előnyök, hátrányok

Előnyök	Hátrányok
Zöldövezeti elhelyezkedés	Gyakorlati megközelítés nehézsége
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	Szomszéd általi használat
Lehetőségek	Kockázatok
Szomszédos ingatlan bővítési tartaléka	-

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Forrás: Oxford Economics Ltd 2021								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységei egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenéznük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe,

mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

4.2. Lakáspiac

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

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A

beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második 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/m² 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/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

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

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

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére 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 végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan a Budai, magas presztízsű, zöldövezeti területen fekvő, fejlesztési telek. A megfelelő összehasonlító adatok nyeles fejlesztési telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Törökvész, Csatárka és Pasarét városrészeiből.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett, a helyi önkormányzat adatai, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület-ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332	-	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet.		160,6	(247)
	1082	649	Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető			(148)

Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

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

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

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

Elsődleges korrekciók

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

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

Másodlagos korrekciók

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

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat,

illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott terület 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, lejtéviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejlesztendő terület e különbséget már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Törökvész	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület		Vöröstomy	Balogh Á.	Kapy	Kapy
Házszám					
Terület	m ²	1267	1 332	1 336	2 234
Övezet		I ke-2/SZ-9	I ke-2/Sz-9	I ke-2/SZ-9	I ke-2/Sz-9
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m ² /m ²	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m ²	190	200	200	335
Építhető szintterület	m ²	507	533	534	894
Kínálati ár	eFt			359 000	449 900
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum			2020.11.	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	196,89	120,57	268,71	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m ²	492,23	301,43	671,78	503,47
Kínálati korrekció				-5%	-5%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció			30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m ²	201,11	156,742	255,277	191,318
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-5%	-5%	-10%
zöldfelület		100%			
területi méret		100%			10%
alak, lejtésvizonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépíthetősége		100%			
fejlesztési terv, építési engedély		100%			
hasznosítási korlátok (elkerített nyél)		100%	-5%	-5%	-5%
panoráma, benapozás		100%	10%		
egyéb (osztatlan közös tulajdon)		100%	-10%	-10%	-10%
Korrekció mértéke			90%	80%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m ²	169,303	141,068	204,222	162,621
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m ²	423,26	352,669	510,554	406,551
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	169,303			
Becsült érték		214 507 175			
Értékelt tulajdoni hányad		3840/7602	50,51%	640,0 m ²	
Tulajdoni hányad becsült értéke	Ft	108 354 058			

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 108,0 M Ft
A becsült érték az ÁFA értékét nem tartalmazza.

5.3. Maradványértékelés

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

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pincszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 3 lakásos lakóépület emelése, közös megközelítésű, pincszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Vöröstorony utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik

A fejlesztés időbeli ütemezése:

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

5.3.2. Kivitelezési költségek

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

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-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).

Az éttermi kialakítású pince és teraszai esetében, a magas igény szintű családi házakra vonatkozó kivitelezési költségekből indultunk ki (622 eFt/m²), amit az épületegyedi jellemzői alapján a következők szerint korrigálunk:

- 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 ²)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	25%	60 000
Víz-csatornázás	40 000	15%	46 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	30%	70 200
Összesen:	622 000		920 200

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

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

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

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

Projekt elemek	Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros
			27%		27%
			5%		
	m2 db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1. Kivitelezés				550 148 648	698 688 783
Bontás, előkészítés,					
II.1.1 vásárlás				9 502 500	12 068 175
Bontási költség	0	1	30 000	0	0
Ingatlan vásárlás	0		0	0	0
Előkészítés, organizáció	1267		7 500	9 502 500	12 068 175
II.1.2 Épület közvetlen	668			452 461 585	574 626 213
				436 711 585	554 623 713
Pince parkoló	150	6	350 000	52 500 000	66 675 000
Pince gépészet, közös	35		350 000	12 250 000	15 557 500
Pince tároló	24		350 000	8 566 250	10 879 138
Felszín feletti közös	30		650 000	19 263 075	24 464 105
Felszín feletti tároló	0			0	0
Felszín feletti üzlet	0			0	0
Felszín feletti lakás	354		920 200	325 382 260	413 235 470
Felszín feletti terasz	75		250 000	18 750 000	23 812 500
				15 750 000	20 002 500
Résfal/jet grouting			225 000	0	0
Lift / 4 fős személyf.		1	15 000 000	15 000 000	19 050 000
Autólift/rámpa	10	0	75 000	750 000	952 500
Parkológép		0	1 500 000	0	0
Parkolóhely megváltás		0		0	0
II.1.3 Telken belüli külső				26 110 000	33 159 700
Közművek				0	0
víz			25 000	75 000	95 250
csatorna			45 000	135 000	171 450
gáz			10 000	0	0
távfűtés (hőközp. kiépítés)		0	10 000 000	0	0
elektromos			15 000	45 000	57 150
Régészet	0		0	0	0
Utak, rámpa, parkolók	150,0		100 000	15 000 000	19 050 000
Járdák	45,0		40 000	1 800 000	2 286 000
Parkosítás, térvilágítás	905,5		10 000	9 055 000	11 499 850
II.1.4 Telken kívüli munkák				40 915 000	51 962 050
Járda, útsatlakozás		1	35 000 000	35 000 000	44 450 000
Közterületi útéptés	0,0		15 000	0	0
Közterületi átereszt			0	0	0
Közműfejlesztés					
vízvezeték építés			0	0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		3	90 000	270 000	342 900
csatorna építés			5 000 000	5 000 000	6 350 000
csatorna hozzájárulás		3	60 000	180 000	228 600
csapadékv. hozzájárulás		3	60 000	180 000	228 600
gázvezeték építés			0	0	0
gáz közműhozzájárulás	0	0	20 000	0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)			0	0	0

el. hozzájárulás	3	95 000	285 000	361 950
Egyéb		0	0	0
II.1.5. Tartalék			21 159 563	26 872 646
Tartalék		528 989 085	21 159 563	26 872 646
II. KÖLTSÉGEK			705 536 283	890 134 280

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. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

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

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:131 T:42 (153)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR	428,0	-	(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

A kibontakozó gazdasági válságra tekintettel, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 700 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókat bruttó 9,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel	1 063 621 436	1 129 548 650
Pince parkoló	150,0	0
	6	7 086 614
	9 000 000	42 519 685
		54 000 000

Pince tároló		24,5	24	629 921	800 000	15 417 323	19 580 000
Felszín feletti lakás	3	117,9	354	2 571 429	2 700 000	909 255 857	954 718 650
Felszín feletti terasz	3	25,0	75	1 285 714	1 350 000	96 428 571	101 250 000

5.4.4. 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 **20,0 %-on** vesszük figyelembe.

Megjegyezzük, hogy a 20,0 %-os érték a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (15-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

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

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 122,0 M Ft.

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

Projekt elemek	N. Hó év Q M.	Költségek	Q1 2022.01_03 1 Ft	Q2 2022.04_06 2 Ft	Q3 2022.07_09 3 Ft	Q4 2022.10_12 4 Ft	Q5 2023.01_03 5 Ft	Q6 2023.04_06 6 Ft	Q7 2023.07_09 7 Ft	Q8 2023.10_12 8 Ft
I. INGATLAN		245 693 817	245 693 817	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		240 876 291	240 876 291							
2. Illeték	2,0%	4 817 526	4 817 526							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0	0							
II. KIVITELEZÉS		550 148 648	0	4 751 250	99 475 480	94 724 230	117 065 896	117 065 896	117 065 896	0
1. Bontások	2 6	9 502 500		4 751 250	4 751 250					
2. I. ütem	100,0%	436 711 585		87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000		3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	
6. Telken belüli külső	3 12	26 110 000					8 703 333	8 703 333	8 703 333	
7. Telken kívüli külső	3 12	40 915 000					13 638 333	13 638 333	13 638 333	
8. Tartalék	5 21	21 159 563			4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	
III. BERENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4 6	0								
2. Felszerelések	0	0								
3. Egyéb	0	0								
IV. SOFT COSTS		155 387 635	12 496 090	16 312 241	47 544 952	30 941 572	14 593 508	22 209 636	11 289 636	0
1. Tervezés	3 9	22 005 946	7 335 315	7 335 315	7 335 315					
2. Menedzsment	7 36	31 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	11 002 973		1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			10 920 000		
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000	
6. Értékesítési jutalék	2,50%	28 238 716	564 774	2 259 097	4 235 807	5 647 743	7 059 679	4 235 807	4 235 807	
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000				
V. BEVÉTEL		1 063 621 436	21 272 429	850 897 149	159 543 215	212 724 287	265 905 359	159 543 215	159 543 215	0
I. Ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Pince parkoló	0	42 519 685	850 394	3 401 575	6 377 953	8 503 937	10 629 921	6 377 953	6 377 953	
Pince gépészeti, közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pince tároló	0	15 417 323	308 346	1 233 386	2 312 598	3 083 465	3 854 331	2 312 598	2 312 598	
Felszín feletti közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felszín feletti tároló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felszín feletti üzlet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felszín feletti lakás	3	909 255 857	18 185 117	72 740 469	136 388 379	181 851 171	227 313 964	136 388 379	136 388 379	
Felszín feletti terasz	3	96 428 571	1 928 571	7 714 286	14 464 286	19 285 714	24 107 143	14 464 286	14 464 286	
Felszín beálló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Ügyvéd		0	0	0	0	0	0	0	0	
VI. AKTUALIS EGYENLEG		112 391 336	-236 917 478	64 026 233	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0

Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2022.01_03 1	Q2 2022.04_06 2	Q3 2022.07_09 3	Q4 2022.10_12 4	Q5 2023.01_03 5	Q6 2023.04_06 6	Q7 2023.07_09 7	Q8 2023.10_12 8
	Q. M.	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0
VII. FINANSZÍROZÁS		19 718 635	0	0	4 280 535	1 285 857	6 553 838	3 317 869	4 280 535	0
Teljes projektköltség		951 230 100	258 189 906	21 063 491	147 020 431	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Saját erő - telekár		245 693 817	245 693 817							
Saját erő - projekt		134 798 223	12 496 090	21 063 491	101 238 642	0	0	0	0	0
Saját erő 40,0%		380 492 040	258 189 906	279 253 398	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	0
Hitel 60,0%		570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Folyósított hitel			0	0	45 781 789	171 447 591	303 106 995	442 382 527	570 738 060	0
Futamidő 12 36										
1. Egyezségi díjak 1,50%		8 561 071	0	0	4 280 535	0	4 280 535	0	0	0
2. Kamatfizetés 3,00%	15	11 157 564	0	0	0	1 285 857	2 273 302	3 317 869	4 280 535	0
4. Rendelkezésre tartás 0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-1 063 621 436	-21 272 428,73	-850 897 14,92	-159 543 215,5	-2 127 242 87,3	-265 905 359	-159 543 215	-159 543 215	0
6. Vevői befizetések kamata 0,50%		4 480 505	265 900 535 91	132 952 679 6	332 381 698 9	598 287 058	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zárt számla kifizetése		1 063 621 436								1 063 621 436
8. Hitelfolyósítás		570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
9. Hitelvisszafizetés		-570 738 060								-570 738 060
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-258 163 316	-20 930 539	-96 625 725	1 884 144	7 484 507	4 447 967	5 610 062	492 883 376
Egyenleg jelenértéke		0	-245 869 824	-18 984 616	-83 468 934	1 550 090	5 864 307	3 319 141	3 986 966	333 602 870
IX. INGATLANÉRTÉK		240 876 291								
VIII. FEJLESZTŐHÁSZON		170 465 130								
Saját erős befektetés			258 189 906	292 162 893	412 290 215	434 190 583	462 453 950	488 894 517	517 619 778	543 500 767
Elvart hozam 20,0%	12 36		12 909 495	14 608 145	20 614 511	21 709 529	23 122 698	24 444 726	25 880 989	27 175 038
Elvart hozam jelenérték			12 294 757	13 250 018	17 807 589	17 860 483	18 117 239	18 241 031	18 393 136	18 393 136
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		309 902 081	-236 917 478	64 026 223	54 024 038	257 220 219	127 692 117	16 949 814	26 907 147	0
Egyenleg jelenértéke		222 542 419	-225 635 693	58 073 672	46 667 995	211 615 711	100 050 115	12 648 212	19 122 407	0
X. INGATLANÉRTÉK		240 876 291								
XI. Vizsgált tulajdoni hányadértéke		121 673 896								

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték		400
		Ft	EUR	
Összehasonlító értékelés	100%	108 000 000	270 000	
Hozadéki értékelés	0%	122 000 000	305 000	
Egyeztetett érték , kerekítve		108 000 000	270 000	

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának
végső forgalmi értéke összesen, kerekítve
108,0 M Ft,
azaz
egyszáznyolcmillió forint.**

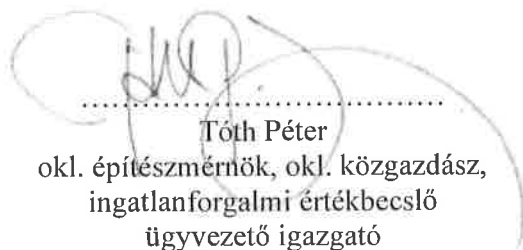
A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Budapest, 2022. november 11.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479929/2022

2022.10.12

Szektor : 60

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"
1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0 1267 0.00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5

6. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

9. tulajdoni hányad: 3840/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

20. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Boglár István

sz.név: Boglár István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479929/2022

2022.10.12

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 6

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr.Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvis utca 44.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telakalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/479949/2022
2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"
1026 BUDAPEST II.KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

munkált. adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fíll

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1117

0.000

II.RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : IFj. Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. 1/1.

16. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszárs Dániel Mihály

sz.név: Koloszárs Dániel Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tüskés út 14.

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 121942/1/2022/22.06.23

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /15.

jogtul:

név : Boglutz Krisztina

sz.név: Boglutz Krisztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST VI. KER. Bimbó út 48-50. A. ép. I. em. 2.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 63

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alomrészlet adatai

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1091

1000

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

3. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

4. tulajdoni hányad: 137/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

5. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz István András
szül. : 1960
a.név : Sidó Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

7. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
gondnokolt
név : Kurucz Mária
szül. : 1963
a.név : Sidó Mária
cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 143228/2/2012/12.07.17
Vezetékjog
7103/200/2012, 7103/201/2012, 7103/202/2012, 7103/203/2012, 29 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06
Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Perkátai Tamás
munkavégző neve

HELYSZINRAJZ

Bp. II
Belterület

Munkaszám 16/2021

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréséről

M=1:200



Bp.2021 11 15

Készítette: Perkátai Tamás
földm. üm. 2492

kerítés
birtokhatár
támfal





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/322-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrs.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

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 > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

„a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

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

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

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi ingatlant körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat résztulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ab) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.


Tájékoztatatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoporthatárát — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

Jelen tájékoztatás építetési szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció benyújtása nélkül készült, olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telok									az épület				
			legkisebb	legnagyobb				legnagyobb								
3.	Lke-2	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport					előtt (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)		parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Em	Pmu v. H _L v. Ép				
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenléte/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, Intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= előáthataron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	5/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Tervén jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	5/2	= 57. § (4) b) szerint					
		Á	= állomás	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint					
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
		B	= benzinkút													
Megjegyzés:										OTÉK eltéréssel: FRSZ 20. § (2) alján						



Környezet



elzárt nyél



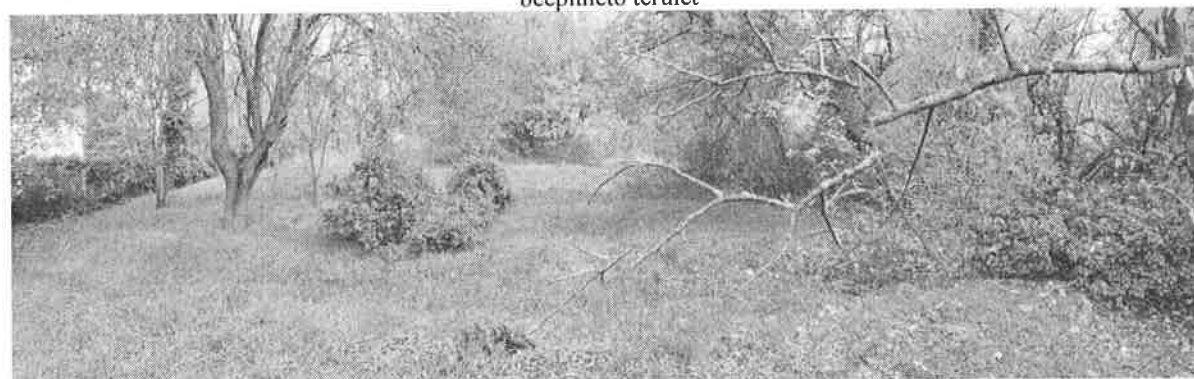
beépíthető terület



beépíthető terület



beépíthető terület



nyél terület



8. melléklet

XIV-88/2022

Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
2022 NOV 25.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
13/2022.

XIV/88-7
számú
határozat

Melléklet: 1 db
Előadó: Murányi Orsolya

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. november 21-i soros ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 8. pont

Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú Vöröstorony lejtő 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostársak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 339/2022.(XI.21.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbéslő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkor Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

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

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

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. június 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2022. november 23.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

9. melléklet

2023 JAN 18.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: 800017/2/2023

Ügyintéző: Németh Árpád

Telefonszám: 354-2968

E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu

Tárgy: Dr. Boglutz István által kezdeményezett
telekalakítási engedélyezési eljárásban
érdemi döntés

Budapest II. kerületi Földhivatali Főosztály

2023 JAN 18.

XIV/12-30
Műt. e. a.

Előadó: Murvai Orsolya

Változással érintett földrészletek:
Budapest II. kerület, belterület 11820/5,
11820/7 helyrajzi számú ingatlanok
telekegyesítése (T-102844M. számú
változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) telekalakítási hatóság jogkörében az alábbi döntést hozta.

A kormányhivatal Dr. Boglutz István () a továbbiakban, mint: *kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Mészáros Tibor okleveles földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2022. december 12-én záradékolta T-102844M, számú változási vázrajz alapján, a Budapest II. kerületi belterületi fekvésű, 11820/5 helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan és a 11820/7 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **telekegyesítését** – a szakkérdésben eljáró hatóság állásfoglalásának a figyelembevételével – a T-102844M. változási vázrajz szerint történő telekalakítását

e n g e d é l y e z i.

I.

A szakkérdésben megkeresett Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésze (a továbbiakban: **Állami Főépítész**) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság - BP/1701/00011-2/2023. számú

szakkérdésbeli állásfoglalása:

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu
hivatali kapu elérhetőség - hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158

„A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatairól szóló 10/2022.(IX.22.) MVM utasítás 24.§ (2) bekezdése alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdése tekintetében a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű, 11820/5, 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítése** ügyében történt megkeresése kapcsán a **szakkérdés vizsgálata** alapján az alábbiakat állapítom meg:

A T-102844M számú változási vázrajz szerinti telekegyesítés engedélyezhető.

Jelen állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság eljárást befejező döntése, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

A telekalakítási engedély **véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete** - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - **újra záradékolja.**

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos. A földrésztetek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - a telekalakítási engedélyt annak hatályosságai idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törlésre kerül.

A kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf.:719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

INDOKOLÁS

A kérelmező beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű 11820/5, 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítése** ügyében, a **T-102844M. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 384/2016. Korm.rendelet) alapján a kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-102844M. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 607289/1/2022. számon, 2022. december 12. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett, szakkérdésben eljáró hatóság az általa megküldött állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

I.

Az Állami Főépítész, mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálatában eljáró hatóság – **BP/1701/00011-2/2023.** számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

i n d o k o l á s a :

„Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2023. január 10-én földügyi igazgatási hatáskörében eljárva az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 23/B.§ (1) bekezdésében foglalt szakkérdések vizsgálata érdekében megkeresett a tárgyi telekalakítással összefüggő eljárásban.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet (továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (4) bekezdéséhez kapcsolódóan vizsgáltam, hogy az eljárással érintett telkek beépítettségét és, hogy végrehajtható építési engedéllyel rendelkeznek-e.

Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztató felülete (<https://www.etdr.gov.hu/GeneralInformation/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telkekre végrehajtható engedély nincs.

A telekalakítási eljárás megindításakor a tárgyi telkekre vonatkozóan a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) van hatályban.

A KÉSZ 1. számú melléklete (szabályozási terv) szerint a fenti telkek Lke-2/SZ-9 jelű jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló építési övezetbe tartoznak. A szabályozási terv kötelező szabályozást, javasolt telekalakítást nem ábrázol.

Az építési övezetben kialakítható telkekre vonatkozó szabályozási mutatókat a KÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza, mely szerint Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a telek kialakítható legkisebb területe 1000 m², beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

A T-102844M számú változási vázrajz szerinti telekalakítás a fentiek figyelembevételével a telekalakítás szabályainak megfelel.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás engedélyezhető.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.”

Össességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett, szakkérdésben eljáró hatóság a telekalakításhoz hozzájárult, továbbá a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza. A döntés közlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre.

A kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 27/2022. (XII.21.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 221.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2023. 01. 17.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh
Árpád
Digitálisan aláírta:
Németh Árpád
Dátum: 2023.01.17
16:12:21 +01'00'

Németh Árpád
hivatali főtanácsos I.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

Mészáros Tibor
1162. Bp. János utca 64.
Munka száma: 22-060
Adatszolg. ikt. sz.: 7206/522/2022

T-102844M
Budapest II. ker.
Belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 11820/5 és 11820/7 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséről

M = 1:1000



BKK Földhivatali Főosztály
Budapest XI. kerületi 60
Datum: 2022. November 03.



1081206200002022

Ikt. szám: 1081206200002022

Mellekletek (db): 1

Aláírás:

Címkoordináták 11820/7 hrsz.		
Psz	Y	X
1	646189	243058
2	646189	243032
3	646203	243047

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						megerősítés	
Hrsz	alrészlet		terület	A	K	Hrsz	alrészlet		terület	A	K		Szolgalmi és egyéb jogok
	1	2					3	4					
11820/5	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1117	0		11820/7	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.2384	0			
11820/7	Kivett beépítetlen terület		0.1267	0					0.2384	0			
Összesen			0.2384	0					0.2384	0			

A telekegyesítés akaratunknak megfelelően történt:

Budapest, 2022. október 30.

Készítő és a minőséget tanúsító földmérő:

Mészáros Tibor
Ing. rend. min. sz.: 0183/1990.
Kamatel szám: GD-T 01-12654
Földmérő igazolvány sz.: 7453

Hatályon kívül helyezi a T-102844 ikt.sz. vázrajzot.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2022. 2022 DEC 12. b6 nap

P.H.

Zárókérdő:

Ing. rend. min. sz.:

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Dr. Toók Gabriella Osztályvezető Asszony
részére

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel ismételtlen kezdeményezni kívánjuk a 11820/7 hrsz. alatti, a Budapest II. Kerület Önkormányzattal osztatlan közös tulajdonunkban álló ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, illetve ennek keretében ezúton bejelentjük, hogy a T. Önkormányzat tulajdoni illetőségét megváltani szándékozunk.

A jelen nyilatkozatunkkal k e r j ü k, hogy

1. a Főépítési Irodától szíveskedjenek állásfoglalást kérni arra vonatkozóan, hogy a nevezett ingatlan építési teleknek minősül-e.
2. A Főépítési Irodától szíveskedjenek a fentiektől függetlenül külön állásfoglalást kérni arra vonatkozóan is, hogy a nevezett ingatlan és a szomszédos 11820/5 hrsz alatti ingatlan egyesítése esetén a /5 hrsz alatti telek beépíthetősége milyen mértékben javulna.
3. A korábban a tárgyi ingatlanra vonatkozó értébecsléseket az új főépítési állásfoglalás alapján módosíttatni szíveskedjenek.
4. Szíveskedjenek megállapítani, hogy a nem építési teleknek minősülő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése is áfa körbe tartozna-e.

Kérelmünk indokolásaként előadjuk az alábbiakat.

- 1./ Álláspontunk szerint a nevezett ingatlan zárványteleknek minősül, mivel telken belüli parkoláshoz gépkocsi behajtásra használható közút csatlakozással – a látszat ellenére – egyáltalán nem rendelkezik.

Ennek körében ismételtlen kérjük, hogy szíveskedjenek figyelembe venni az ingatlan alábbi körülményeit:

a./ A teleknyél beépítettségéről

Az ingatlan földhivatali térképén szerepel ugyan egy teleknyél, mely a telekre való gépkocsi behajtást szolgálná, ugyanakkor a valóságban e nyél közút kapcsolattal nem rendelkezik, mivel az azzal szomszédos kettő épület által évtizedek óta beépített, a Vöröstorony utca felől átlagosan cca. 5 méter magas egybefüggő, azaz zárt sorú építményekkel elzárt, továbbá a nyél felsőbb szakaszain is (részben) lakóépülettel beépített.

Az akadályokat képező épületrészek elbontatása aránytalan idővesztést, költséget jelentene, ráadásul – az alább kifejtendő okán – *teljességgel céltalan is volna.*

b./ A teleknyél meredekségéről

  1

Levelünkhöz csatoltuk a helyszín geodéziai felmérését, melyből egyértelműen megállapítható, hogy a terület hegyvidéken is szokatlan mértékben meredek, a nyél átlagosan több, mint 28,5%-kal emelkedik.

Ez terepszintű rámpa kialakítását – a nyél beépítettségétől függetlenül is! – *kizárja*.

c./ A vonatkozó jogszabályoknak megfelelő lejtésű behajtó rámpa megépítésének objektív akadályáról

Az előző pontban írtak szerinti emelkedő leküzdése elvileg lehetséges volna a terepbe történő bevágás és új rámpa kialakításával.

Ehhez – a maximálisan megengedett 15%-os rámpa kialakítása esetén – cca. 6,5 m magas támfalat kellene építenünk a rámpa mindkét oldalán a kialakuló 6,5 méter magas terepszint különbségek, azaz a bődületes földtömeg megtámasztására.

Ez egyrészt gazdaságosan nem kivitelezhető, másrészt technikai akadályokba is ütközne.

A – pusztán „jogi” értelemben létező – teleknyél legnagyobb szélessége ugyanis 3,5 méter.

A kialakítható gépkocsi behajtók minimális szélessége – az OTÉK 6. számú melléklete értelmében – ugyancsak éppen 3,5 méter.

A 3,5 méterből 3 m a nettó út, de további minimum 25-25 cm-t igényel az út kettő oldalán kötelezően kialakítandó kerékvető szegély.

Ebből következően támfal építésére egyetlen centiméter sem áll rendelkezésünkre, így a terepbe bevágás a nyélen nem kivitelezhető, egyszerűen túl keskeny a nyél.

Kérjük az új főépítési állásfoglalást szíveskedjenek megküldeni részünkre.

2./ Kérjük, hogy a Főépítési Iroda az alábbiak fentiek figyelembevételével mellett szíveskedjen külön okiratban állást foglalni a telkek egyesítésével létrejövő többlet-beépíthetőség kérdésében is.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) értelmében a tárgyi ingatlanra irányadó építési övezetben az 1.500 m²-nél nagyobb területű építési telkek esetében az 1.500 m² feletti telek terület vonatkozásában minden beépítési mutató 50% mértékű csökkentő tényezővel vehető figyelembe.

A jelenleg kizárólagos tulajdonunkat képező szomszédos telek (11820/5 hrsz) területe 1.117 m², az önkormányzattal közös tulajdonunkban lévő ingatlanban 279 m²-nek megfelelő tulajdonrészrel rendelkezünk, azaz a saját telkünk és telekrészünk egyesítése esetén *jelenleg* 1.396 m² területű telekkel rendelkezünk.

A telkek *egészének* egyesítése esetén a megszerzendő telekrészből tehát mindössze 104 m² minősül a KÉSZ értelmében csökkentett tényezőktől mentes területnek, a fennmaradó terület mindössze 50% értéken vehető figyelembe.

Ez – az egyöntetű piaci gyakorlat és a józan megfontolás alapján – praktikusán annyit tesz, hogy a 104 m² területen felül megszerzendő újabb telekrészek 50% értékkel veendők figyelembe az ingatlan vásárlásakor.

Rg.

Dlle

A kettő ingatlan egészének egyesítésével az 1.396 m² területünk 2.384 m²-re bővülne, melyből azonban (3,5 m*45 m) 157,5 m teleknyél, mely a beépítési mutatók szempontjából egyáltalán nem vehető figyelembe, így a hasznosítható terület összesen 2.226,5 m², melyből **a közös tulajdon megszüntetésével megszerzendő 830,5 m² mintegy 87,5%-a (830,5-104 m²) 50%-os diszkonttal vehető csak figyelembe a telekrész értékének megállapításakor.**

Kérjük e főépítési állásfoglalást szintén szíveskedjenek megküldeni részünkre.

3./ Kérjük, hogy a korábban a tárgyi ingatlanra készített **értékbecslések felülvizsgálatát/módosítását szíveskedjenek megrendelni** a Főépítési Iroda új állásfoglalása alapján, azaz – álláspontunk szerint – **arra vonatkozóan, hogy a korábban meghatározott értékek mennyiben csökkennek, amennyiben az ingatlan nem építési telek, hanem** (minden alapvető közművesítést nélkülöző) **zárványtelek.**

Kérjük továbbá az értékbecslésben figyelembe venni, hogy a telek területéből 157,5 m² teleknyél, mely (a fenti akadályoktól függetlenül is!) hasznosíthatatlan, a beépítési mutatókban a KÉSZ értelmében nem figyelembe vehető, így álláspontunk szerint az ingatlan értékének megállapításakor is levonandó.

Kérjük, hogy az értékbecslők munkáját segítettő szíveskedjenek eljuttatni részünkre a levelünkhöz csatolt adásvételi szerződést, mely épp a szomszédos, /5 hrsz alatti ingatlan tényleges, ráadásul relatíve friss piaci értékét tartalmazza.

Az összevetéskor hangsúlyozandó ugyanakkor, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan:

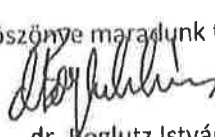

- széles közút kapcsolattal rendelkező valódi **építési telek,**
- zavartalan panorámájú
- összközműves
- a KÉSZ értelmében a beépíthetősége teljes értékű, csökkentő tényezőktől mentes!

Kérjük az értékbecsléseket szíveskedjenek megküldeni részünkre.

4./ Tisztelettel kérjük a T. Osztályvezető Asszony tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az önkormányzat által értékesítendő **nem** építési telek is áfa körbe tartozik-e, ugyanis az általános szabályok értelmében (az értékesítő áfa körbe való bejelentkezése hiányában legalábbis) a nem építési telek nettó értéken átruházható.

Kelt Budapest, 2023.01.20.

Szíves eljárásukat előre is köszönve maradunk tisztelettel:

 
dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály
tulajdonostársak

Mellékelve:
Geodéziai felmérés
Adásvételi szerződés

Geo-Ideál Bt.
1139 Budapest
Szegedi út 4. II/10.

Munkaszám: 11820/7/2022

Felmérési vázrajz
Szintkülönbség meghatározása
Bp. II. ker. 11820/7 hrsz

M=1:300

A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma: TRIMBLE R4, 5006415750,
VITEL licenc sz.: 2607

Budapest, 2022.11.23.

Készítette :


GEO-IDEÁL Bt.
1139 Bp., Szegedi út 4. II/10.
Adószám: 28471345-1-41
Telefon: 06-20-9442-880

Radics Róbert / Geo-Ideál Bt
7300/2017

11819/2

11820/7

242 44

11820/8

11820/9

Vöröstorony lejtő

234 06

GEO-IDEÁL Bt.
1139 Bp., Szegedi út 4. II/10.
Adószám: 28471345-1-41
Telefon: 06-20-9442-880



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

Helyben

Ikt. szám: XXIV/44-5/2023

Hiv. szám: XIV-12-5/2023 és XIV-12-6/2023

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba/Erdei Gyula

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
kapcsolatban.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2023. február 7-én és február 13-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

Az alkalmazott szakmai gyakorlat alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet szerinti „építési telek” –fogalom a telket jellemzi, nem pedig a telken történő épület-elhelyezést.

Álláspontunk szerint is egyértelmű, hogy a tárgyi (osztatlan közös tulajdonban lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint nyúlványos/nyeles) telken történő Önálló (szomszédos telkektől független) épület-elhelyezés a gyakorlatban számos műszaki problémát vet fel. Ebből adódóan az is egyértelmű, hogy a tárgyi telek a szomszédos, lényegében a 11820/5 hrsz-ú telek számára jelent igénybe vehető beépítési többletet egy telek-egyesítést követően.

Álláspontunk szerint, a tárgyi telek tulajdoni hányad szerint kalkulált területi mérőszámai nem jelölik ki a tárgyi telekten belüli területek fizikai helyét és alakját. Azaz a „nyél” fizikailag és mértanilag meghatározott területe is és a (beépítettség számítás szempontjából) „figyelembe vehető telekterület” is a tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

A 2022.10.24-én kelt, XXIV/322-3/2022 iktatószámú főépítési állásfoglaltakat, annyiban módosítjuk, miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárását, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyúlvány beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.

A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.

Tájékoztatom, hogy dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítési állásfoglalási kérelemmel kereste meg Hivatalunkat (1. Melléklet). Jelen levelünk 2. Mellékletében csatolt táblázatban foglaltuk össze, hogy álláspontunk szerint hogyan változik a 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követő beépíthetősége.



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 3. Melléklete tartalmazza.
Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.
Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel:



Melléklet:

1. melléklet: dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítész állásfoglalási kérelme - másolat
2. melléklet: A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása
3. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

Állásfoglalás 2023.03.01.

Muszo

2





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

I. melléklet

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Trummer Tamás Főépítész Úr részére

Tárgy: Főépítési állásfoglalás kérése
Hrsz.: 12820/7

Riszelt Főépítész Úr!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel

kérjük, hogy főépítési állásfoglalást

szíveskedjen részünkre kiadni a természetben a Budapest II. Kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti
(Hrsz.: 11820/7) ingatlannal kapcsolatos alábbi kérdésekben:

1. Szíveskedjen megállapítani, hogy az ingatlant a közterülettel jogilag összekötő, földhivatali térképen szereplő teleknyél a valóságban – a közterület felől a lejtő szelvényében, belső szakaszán részlegesen – beépített, így jelenleg a telek gépjárművel és gyalogosan is megközelíthetetlen.
2. A kérelmünkhöz csatolt geodéziai felmérés alapján hozzávetőleg hány százalékban lejtős a térképen szereplő, jogi értelemben vett teleknyél.
3. Amennyiben a teleknyélen jelenleg fennálló épületrészek valamilyen módon elbontásra kerülőnek, a jelenlegi terepszinten megvalósítható lenne-e új gépkocsi behajtó rámpa építése, vagy ez belefutna az OTÉK és a KÉSZ által meghatározott maximum 15% niértékű lejtést engedő rendelkezéseibe.
4. Amennyiben a jelenlegi terepszint lejtése meghaladja a 15% mértéket, hozzávetőleg mekkora legnagyobb magasságú támfal építése volna szükséges a 15%-os rámpa kialakításához.
5. Mekkora a jogi értelemben létező teleknyél legkisebb szélessége, azaz milyen széles a nyél legkeskenyebb szakasza.
6. A fentiek szerinti rámpa jogszerűen kialakítható volna-e úgy, hogy az nem ütközne az OTÉK 6. számú melléklete 1. ábráján szereplő legkisebb szélességnek, azaz az összesen 3,5 méter (kerékvetők útpálya) szélességnek, majd az a szükséges támfal megépítését követően fennmaradna-e a minimum 3,5 méter szélesség az út és a kerékvetők kialakítására.
7. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében jelenleg és ténylegesen építési teleknek minősül-e.
8. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően ténylegesen építési teleknek minősülne-e.
9. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően a KÉSZ értelmében a telekre egyébként irányadó építési mutatók szerinti lakóház és ahhoz tartozó teremgarázs felépítésére irányuló építési engedély a Fővárosi Kormányhivatal előtt kérelmezhető-e.

Kérem, hogy állásfoglalását az alábbi e-mail címemre szíveskedjen megküldeni részemre.

Kelt Budapest, 2023.02.01.

Szíves eljárását előre is köszönve maradunk tisztelettel:

Mellékelve:
Geodázal felmérés

dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály
tulajdonosok



2. melléklet

A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása

	11820/5 hrsz.-ú ingatlan (Törökvész lejtő 110/B.)	11820/7 hrsz.-ú ingatlan (Önk. résztulajdon)
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület	1117 m ²	1267 m ²
Nyél	-	157,5 ¹ m ²
1820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- beépíthetősége		
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület	1117 m ²	1267 m ² -157,5 m ² = 1109,5 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1117x0,15= 167,55 m ²	1109,5x0,15= 166,4 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1117x0,4= 446,8 m ²	1109,5x0,4= 443,8 m ²
11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok egyesítést követő- beépíthetősége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület összevonás után	2384 m ²	
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület (m ²)	2384-157,5=2226,5 2226,5-1500=726,5, továbbá 726,5/2=363,25 363,25+1500=1863,25 m ²	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1863,25x0,15= 279,49 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 279,49-167,55=111,94 m ²)	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1863,25x0,4= 745,3 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 745,3-446,8=298,5 m ²)	

¹ A nyél területe, a kérelmezők, dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023.01.20. napján kelt levele alapján



3. melléklet

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

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

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében: „(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b. táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület						
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb						
4.	Lke-2	övezetcsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyesdi előírás alapján		
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz						Tm	Z %
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-		
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	=	szabadonálló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény, intézmény esetén	§	=	előírásában szereplő feltétel szerint	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter
O	=	oldalhatáron álló	EI	=	intézmény domináns	L	=	lakásrendeltetés esetén	KH	=	közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	H _L	=	parkányimagasság	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	
Z	=	zárt sorú	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén				Élp	=	lejtő felőli homlokzatmagasság			
			Sp	=	sportpálya	P	=	parkolóhely pótlás				§	=	épület legmagasabb pontja			5/1
			Á	=	jelentős állomás	P	=	Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén					=	előírás szerint	5/2	=	57. § (4) b) szerint
			P	=	parkoló		=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	=	előírás szerint
			B	=	benzinkút		=										
													megjegyzés:		OTÉK eltérése FRSZ 20. § (2) alapján		

Budapest, 2023.03.27.
Partner kód: 013305
Ikt.sz.: DOK/23.DK00543
Előadó: Vira Sándor

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Murányi Orsolya részére

Budapest
Mechwart liget 1.
1024

Tárgy: építési telek

Tisztelt Asszonyom!

A megküldött leírás és a főépítész vélemény alapján az adás-vétel tárgyául szolgáló ingatlan nem lehet építési telek, azon okból kifolyólag, hogy a közterületről megközelíteni nem lehetséges, így nem felel meg az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerinti építési telek definíciónak.

Reméljük, hogy e tájékoztatásunkkal segítségükre lehettünk.

Üdvözlettel:

Vira Sándor
tanácsadó igazgatóhelyettes

Tájékoztatjuk Önöket, hogy további több száz kérdésre találunk feleletet a Saldo tagoknak fenntartott on-line tudásbázisunkban. A tudásbázist a 8 számjegyű éves azonosítóval érhetik el a www.adotanacsadas.hu oldalon a bejelentkezést követően. Természetesen írásos tájékoztatásunk a jövőben is változatlanul a rendelkezésükre áll.

13. melléklet

XIV-121/2021

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
9/2021.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2021. november 29-i rendes, zárt ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 17. pont

Döntés a Budapest, II. kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti, Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog gyakorlásáról

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 428/2021.(XI.29.) határozata

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata **nem él** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján fennálló **elővásárlási jogával** a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számon felvett, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1267 m² alapterületű ingatlan tárgyában [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] adók, másrésztől ifj. dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály vevők között 2021. október 12. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel, 40.000.000,-Ft vételáron.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2021. december 10.

(7 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

2021 DEC 02

XIV/121-6
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Budapest, 2021. november 30.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

[REDACTED]
dr. Toók Gabriella
osztályvezető

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

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



Értékbecslési szakvélemény

a

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatt elhelyezkedő

11820/7 helyrajzi számú, természetben

B E É P Í T E T L E N T E R Ü L E T

3840/7602-ed tulajdoni hányada

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2023. április 14.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbécslés zárása:	2023.04.14.
Az értékbécslés hatálya:	2023.07.14.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

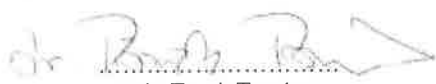
Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 3840/7602
Az ingatlan leírása:	telek: 1267 m ² 1 db épület: 0 m ² 0 db
Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan 3840/7602-ed része, mely természetben egy nyeles telek természetben le nem határolt része. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m ²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázásának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítettlen, a többi szomszédos ingatlanról azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m ²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%) a szintvonalas alaptérkép alapján (becsült értékek, pontos felmérést nem bocsátottak rendelkezésünkre). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. A szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. II. kerületi Polgármesteri Hivatal Településrendezési Osztályának 2022.10.24-én kelt XXIV/322-2/2022 számú állásfoglalása szerint a vizsgált telek építési telek. Ezt az álláspontot 2023.02.15-én kelt XXIV/44-5/2023 számú állásfoglalásában azzal egészítették ki, amennyiben a vizsgált ingatlan földhivatali nyilvántartásban szereplő nyelét a szomszédos ingatlanok tulajdonosai elbirtokolták (vagy elbirtokolnák) úgy a fennmaradó telekterület már nem minősülne építési teleknek. A vizsgálat idején a telek természetbeni megközelítése a nyélen keresztül nem biztosított (az a közterületől elkerített és részben beépített), azonban annak elbirtoklását közhiteles nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyél a vizsgálat idején a vizsgált telek része.	
Az értékelés során figyelemmel voltunk a természetbeni megközelítés megoldatlan voltára és a szomszédokkal való megállapodási kényszer esetleges pénzügyi terheire.	


Forgalmi érték (nettó):	375 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	92 000 000 Ft	245 333 EUR
Hozadéki értékelés szerint	122 000 000 Ft	325 333 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	92 000 000 Ft	245 333 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

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. április 14.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbécselő,


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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADATMEGHATÁROZÁS**
 - 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 INGATLAN BEMUTATÁSA**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelíthetőség
 - 3.3. Társasház
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, funkció
 - 3.7. Előnyök, hátrányok
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7 hrsz) szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékéről 2022.11.11-én készült értékbecslést. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan fizikai állapotában, illetve tulajdonviszonyaiban semmilyen változás nem történt az eltelt időben.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonostársakkal értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 8. /2023. április 11.
- értékelés zárása 2023. április 14.
- értékelés hatálya 2023. július 14. (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 másolat
- helyszínrajz
- főépítész tájékoztatás

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki tájékoztatást adott az ingatlanról és annak berendezési tárgyait, valamint a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

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

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan, mely természetben egy nyeles telek.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

cím:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.	
helyrajzi szám:	11820/7	
terület (m ²):	1267	
helyiség típus:	kivett beépítetlen terület	
tulajdonos / tulajdoni hányad	Kurucz István András	1044/7602
	Kurucz Mária	1044/7602
	II. Kerületi Önkormányzat	3840/7602
	Dr. Boglutz István	837/7602
	Koloszár Dénes Mihály	837/7602
jelzálog:	-	
szolgalmak:	-	
egyéb:	-	
egyéb:	telekalakítási eljárás megindítása	
széljegy:	-	

A vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekszik, a Vöröstorony lejtő és a Vöröstorony utca kereszteződésének közelében. A Törökvész utca a kerület egyik fontos kelet-nyugati főútvonala, a vizsgált szakaszon gyenge gépjárműforgalommal, míg a Vöröstorony utca szintén csekély átmenőforgalmú. A közvetlen környezet az 1930-40-es és 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével

lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítetlen, a többi szomszédos ingatlantól azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be.

3.5. Beépítés

A vizsgált ingatlan beépítetlen.

3.6. Funkció, hasznosítás

Szabályozás

II. kerületi Polgármesteri Hivatal Településrendezési Osztályának 2022.10.24-én kelt XXIV/322-2/2022 számú állásfoglalása szerint a vizsgált telek építési telek. Ezt az álláspontot 2023.02.15-én kelt XXIV/44-5/2023 számú állásfoglalásában azzal egészítették ki, amennyiben a vizsgált ingatlan földhivatali nyilvántartásban szereplő nyelét a szomszédos ingatlanok tulajdonosai elbirtokolták (vagy elbirtokolnák) úgy a fennmaradó telekterület már nem minősülne építési teleknek. A vizsgálat idején a telek természetbeni megközelítése a nyélen keresztül nem biztosított (az a közterületről elkerített és részben beépített), azonban annak elbirtoklását közhiteles nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyél a vizsgálat idején a vizsgált telek része.

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. /XI.27./ rendelete Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegységvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

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 ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,2	75	-	7,5

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik.

Aktuális hasznosítás,

A telek beépítetlen.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet (a főépítési tájékoztató alapján). Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m ²		m	m ² /m ²	
Cím	Bp. 02.					
	Vöröstorony					
Hrsz	11820/7					
Területe	1267					
Beépíthető terület	1110					
Övezet	Lkc-2/SZ-9	1 000	15%	7,50	0,4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		167	F+I+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				446	444	
Modell fejlesztés m ²						
Földszinti bruttó	167		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	443				443	
Kialakítható lakás m ²						
bruttó építhető m ² /1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 11820/5, illetve 11820/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása lehet.

3.7. Előnyök, hátrányok

Előnyök	Hátrányok
Zöldövezeti elhelyezkedés	Gyakorlati megközelítés nehézsége
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	Szomszéd általi használat
Lehetőségek	Kockázatok
Szomszédos ingatlan bővítési tartaléka	-

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

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

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

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

kőolaj ára és ezzel az energiaárak is jelentősen emelkedtek 2022 első hónapjaiban és jelentős volt a volatilitás a piacokon. A villamos energia árak az év eleji 83 EUR/MWh-ról március elejére 250 EUR/MWh-ra nőttek, ami 200%-os növekedést jelent. Tekintettel a fennálló orosz-ukrán háborús helyzet okozta bizonytalanságra, amely önmagában és áttételes hatásaival együttesen is lényeges bizonytalanságot eredményez, az inflációs nyomás mérséklődése elsősorban a háborús helyzet enyhülésével várható.

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

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

4.2. Lakáspiac

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

következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

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

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

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² 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/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² 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 kedvezmény (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslő 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 végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan a Budai, magas presztízsű, zöldövezeti területen fekvő, fejlesztési telek. A megfelelő összehasonlító adatok nyeles fejlesztési telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Törökvész, Csatárka és Pasarét városrészeiből.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett, a helyi önkormányzat adatai, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület-ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332	-	közbonső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(247) (148)
	1082	649				

Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

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

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

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

Elsődleges korrekciók

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

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

Másodlagos korrekciók

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

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat,

illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott terület 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.
- *Panoráma* szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok		
		1.	2.	3.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész	Törökvész	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület	Vöröstomy	Balogh Á.	Kapy	Kapy
Házszám				
Terület	m2	1 332	1 336	2 234
Övezet	I.ke-2/Sz-9	I.ke-2/Sz-9	I.ke-2/Sz-9	I.ke-2/Sz-9
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	200	200	335
Építhető szintterület	m2	533	534	894
Kínálati ár	eFt		359 000	449 900
Értékesítési ár	eFt	160 600		
Dátum		2020.11.	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	196,89	120,57	268,71
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	492,23	301,43	671,78
Kínálati korrekció			-10%	-10%
Tranzakció jellege				
Dátum szerinti korrekció		30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	193,28	156,742	241,841
Kiindulási érték		100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%			
mikrokörnyezeti jellemzők	100%			
megközelítés	100%	-5%	-5%	-10%
zöldfelület	100%			
területi méret	100%			10%
alak, lejtésvizonyok	100%			
közművek	100%			
telekfejlesztések	100%			
beépítés, bontás	100%			
beépíthetősége	100%			
fejlesztési terv, építési engedély	100%			
hasznosítási korlátok (nyél)	100%	-15%	-15%	-15%
panoráma, benapozás	100%	10%		
egyéb (osztatlan közös tulajdon)	100%	-10%	-10%	-10%
Korrekció mértéke		80%	70%	75%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	143,540	125,393	169,289
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	358,85	313,483	423,222
Súly		3	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	143,540		
Becsült érték		181 864 748		
Értékelt tulajdoni hányad		3840/7602	50,51 %	640,0 m2
Tulajdoni hányad becsült értéke	Ft	91 865 382		

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 92,0 M Ft
A becsült érték az ÁFA értékét nem tartalmazza.

5.3. Maradványértékelés

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

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 3 lakásos lakóépület emelése, közös megközelítésű, pinceszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Vöröstorony utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik

A fejlesztés időbeli ütemezése:

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

5.3.2. Kivitelezési költségek

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

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igényszint 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 irányirai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

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

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m ²)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	25%	60 000
Víz-csatornázás	40 000	15%	46 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	30%	70 200
Összesen:	622 000		920 200

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

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

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

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

Projekt elemek	Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	<i>Unit</i>	<i>Net</i>	<i>Gros</i>	<i>Net</i>	<i>Gros</i>

27%					27%	
5%						
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1. Kivitelezés					550 148 648	698 688 783
Bontás, előkészítés,						
II.1.1 vásárlás					9 502 500	12 068 175
Bontási költség	0	1	30 000		0	0
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	1267		7 500		9 502 500	12 068 175
II.1.2 Épület közvetlen	668				452 461 585	574 626 213
					436 711 585	554 623 713
Pince parkoló	150	6	350 000		52 500 000	66 675 000
Pince gépészet, közös	35		350 000		12 250 000	15 557 500
Pince tároló	24		350 000		8 566 250	10 879 138
Felszín feletti közös	30		650 000		19 263 075	24 464 105
Felszín feletti tároló	0				0	0
Felszín feletti üzlet	0				0	0
Felszín feletti lakás	354		920 200		325 382 260	413 235 470
Felszín feletti terasz	75		250 000		18 750 000	23 812 500
					15 750 000	20 002 500
Résfal/jet grouting	0		225 000		0	0
Lift / 4 fős személyf.		1	15 000 000		15 000 000	19 050 000
Autólift/rámpa	10	0	75 000		750 000	952 500
Parkológép		0	1 500 000		0	0
Parkolóhely megváltás		0			0	0
II.1.3 Telken belüli külső					26 110 000	33 159 700
Közművek					0	0
víz			25 000		75 000	95 250
csatorna			45 000		135 000	171 450
gáz			10 000		0	0
távűtés (hőközp. kiépítés)		0	10 000 000		0	0
elektromos			15 000		45 000	57 150
Régészet	0		0		0	0
Utak, rámpa, parkolók	150,0		100 000		15 000 000	19 050 000
Járdák	45,0		40 000		1 800 000	2 286 000
Parkosítás, térvilágítás	905,5		10 000		9 055 000	11 499 850
II.1.4 Telken kívüli munkák					40 915 000	51 962 050
Járda, útsatlakozás		1	35 000 000		35 000 000	44 450 000
Közterületi útépítés	0,0		15 000		0	0
Közterületi átereszt			0		0	0
Közműfejlesztés						
vízvezeték építés			0		0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		3	90 000		270 000	342 900
csatorna építés			5 000 000		5 000 000	6 350 000
csatorna hozzájárulás		3	60 000		180 000	228 600
csapadékv. hozzájárulás		3	60 000		180 000	228 600
gázvezeték építés			0		0	0
gáz közműhozzájárulás	0	0	20 000		0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)			0		0	0
el. hozzájárulás		3	95 000		285 000	361 950
Egyéb			0		0	0
II.1.5. Tartalék					21 159 563	26 872 646
Tartalék			528 989 085		21 159 563	26 872 646
II. KÖLTSÉGEK					705 536 283	890 134 280

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. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

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

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:131 T:42 (153)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR	428,0	-	(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

A kibontakozó gazdasági válságra tekintettel, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 700 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 9,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel						1 063 621 436	1 129 548 650
Pince parkoló	150,0	0	6	7 086 614	9 000 000	42 519 685	54 000 000
Pince tároló	24,5	24		629 921	800 000	15 417 323	19 580 000
Felszín feletti lakás	3	117,9	354	2 571 429	2 700 000	909 255 857	954 718 650
Felszín feletti terasz	3	25,0	75	1 285 714	1 350 000	96 428 571	101 250 000

5.4.4. Profit, maradványérték

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

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke

kerekítve 122,0 M Ft.

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

Projekt elemek	N év	Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	Q	M		2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12
				1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN			245 693 817	245 693 817	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás			240 876 291	240 876 291							
2. Illeték	2,0%		4 817 526	4 817 526							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%		0	0							
II. KIVITELEZÉS			550 148 648	0	4 751 250	99 475 480	94 724 230	117 065 896	117 065 896	117 065 896	0
1. Bontások	2	6	9 502 500		4 751 250	4 751 250					
2. I. ütem	100,0%	5	436 711 585		87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	
5. Egyéb közvetlen		5	15 750 000		3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	
6. Telken belüli kálisó		3	26 110 000					8 703 333	8 703 333	8 703 333	
7. Telken kívüli kálisó		3	40 915 000					13 638 333	13 638 333	13 638 333	
8. Tartalék		5	21 159 563			4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	
III. BEREDEZÉS			0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok		4	0								
2. Felszerelések		0	0								
3. Egyéb		0	0								
IV. SOFT COSTS			155 387 635	12 496 090	16 312 241	47 544 952	30 941 572	14 593 508	22 209 636	11 389 636	0
1. Tervezés		3	22 005 946	7 335 315	7 335 315	7 335 315					
2. Menedzment		7	31 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	
3. Műszaki ellenőrzés		6	11 002 973	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	
4. Engedélyeztetés		2	21 840 000		10 920 000	10 920 000			10 920 000		
5. Ügyvéd		10	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000	
6. Értékesítési jutalék	2,50%		28 238 716	564 774	2 259 097	4 235 807	5 647 743	7 059 679	4 235 807	4 235 807	
7. Marketing			36 000 000		18 000 000	18 000 000					
V. BEVÉTEL			1 063 621 436	21 272 429	850 897 149	159 543 215	212 724 287	265 905 359	159 543 215	159 543 215	0
I. ütem				2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Pince parkoló	0		42 519 685	850 394	3 401 575	6 377 953	8 503 937	10 629 921	6 377 953	6 377 953	
Pince gépészeti, közös	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Pince tároló	0		15 417 323	308 346	1 233 386	2 312 598	3 083 465	3 854 331	2 312 598	2 312 598	
Felsőzn feletti közös	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőzn feletti tároló	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőzn feletti üzlet	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőzn feletti lakás	3		909 255 857	18 185 117	72 740 469	136 388 379	181 851 171	227 313 964	136 388 379	136 388 379	
Felsőzn feletti terasz	3		96 428 571	1 928 571	7 714 286	14 464 286	19 285 714	24 107 143	14 464 286	14 464 286	
Felsőzn beálló	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Ügyvéd			0	0	0	0	0	0	0	0	
VI. AKTUALIS EGYENLEG			112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12
	Q. M.		1	2	3	4	5	6	7	8
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUALIS EGYENLEG		112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0
VII. FINANSZÍROZÁS		19 718 635	0	0	4 280 535	1 285 857	6 553 838	3 317 869	4 280 535	0
Teljes projektköltség		951 230 100	258 189 906	21 063 491	147 020 431	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Saját erő - telekár		245 693 817	245 693 817							
Saját erő - projekt		134 798 223	12 496 090	21 063 491	101 238 642	0	0	0	0	0
Saját erő	40,0%	380 492 040	258 189 906	279 253 398	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	0
Hitel	60,0%	570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Folyósított hitel			0	0	45 781 789	171 447 591	303 106 995	442 382 527	570 738 060	0
Futamidő	12 36									
1. Egyezri díjak	1,50%	8 561 071	0	0	4 280 535	0	4 280 535	0	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	11 157 564	0	0	0	1 285 857	2 273 302	3 317 869	4 280 535	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-1 063 621 436	-212 724 28,73	-850 897 14,92	-159 543 215,5	-212 724 287,3	-265 905 359	-159 543 215	-159 543 215	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%	4 480 505	265 900 335 91	132 952 67 96	332 381 69 89	598 287 05 8	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zárolt számla kifizetése		1 063 621 436								1 063 621 436
8. Hiteelfolyósítás		570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
9. Hitelevissza fizetés		-570 738 060								-570 738 060
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-258 163 316	-20 930 539	-96 625 725	1 884 144	7 484 507	4 447 967	5 610 062	492 883 376
Egyenleg jelenértéke		0	-245 869 824	-18 984 616	-83 468 934	1 550 090	5 864 307	3 319 141	3 986 966	333 602 870
IX. INGATLAN ÉRTÉK		240 876 291								
VIII. FEJLESZTŐI HASZON		170 465 130								
Saját erős befektetés			258 189 906	292 162 893	412 290 215	434 190 583	462 453 950	488 894 517	517 619 778	543 500 767
Elvárt hozam	20,0%		12 909 495	14 608 145	20 614 511	21 709 529	23 122 698	24 444 726	25 880 989	27 175 038
Elvárt hozam jelenérték			12 294 757	13 250 018	17 807 589	17 860 483	18 117 239	18 241 031	18 393 136	18 393 136
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		309 902 081	-236 917 478	64 026 223	54 024 038	257 220 219	127 692 117	16 949 814	26 907 147	0
Egyenleg jelenértéke		222 542 419	-225 635 693	58 073 672	46 667 995	211 615 711	100 050 115	12 648 212	19 122 407	0
X. INGATLAN ÉRTÉK		240 876 291								
XI. Vízszállítási hálózati hálózati értéke		121 673 896								

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	375
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	92 000 000	245 333
Hozadéki értékelés	0%	122 000 000	325 333
Egyeztetett érték , kerekítve		92 000 000	245 333

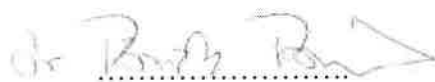
6. ÖSSZEFOGLALÁS

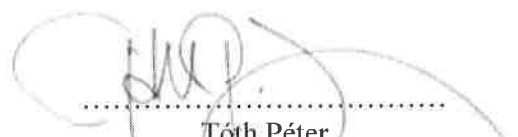
**A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának
végső forgalmi értéke összesen, kerekítve
92,0 M Ft,
azaz
kilencvenkettőmillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

Budapest, 2023. április 14.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


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



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

ZAT1537 (Lejárat:4007.12.26)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"
1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

1267 (m2) törölő határozat:9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alomtály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1267

0.00

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 139/1267 törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 69/1925/

törölő határozat: 116510/1992/1992.05.28

jogcím: "-" 8219/1939/

jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Sándor

szül. : 1903

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

tulajdoni hányad: 840/7602 törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 8219/1939/

törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/

jogcím: "-" 8219/1939/

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Sándorné Égető Julianna

sz.név: Égető Julianna

szül. : 1913

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B

tulajdoni hányad: 1280/2514 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 3764/1954/

törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: megváltás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Folytatás a következő lapon



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. hányad: 1280/2534 törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 22274/1967/1967.12.05

törölő határozat: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: II.KER INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1027 BUDAPEST út 5
a kezelői jog a II/3. részre vonatkozik.

5. tulajdoni hányad: 1044/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Kurucz István András
szül.: 1960
a.név: Sidó Mária
cím: 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

6. tulajdoni hányad: 1044/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Kurucz Mária
szül.: 1963
a.név: Sidó Mária
cím: BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

7. tulajdoni hányad: 417/7602 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Kisházy Gyuláné
sz.név: Kurucz Irma
szül.: 1946
a.név: Égető Julianna
cím: 1025 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 13

8. tulajdoni hányad: 139/2534 törölő határozat: 88210/1/2011/11.05.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 88210/1/2011/11.05.05

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név: Kurucz Gábor
szül.: 1944
a.név: Égető Julianna
cím: 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 3840/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

10. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Nóra Erzsébet

sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet

szül. : 1972

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51.Em.4.

11. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Gábor Endre

sz.név: Kurucz Gábor Endre

szül. : 1977

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökveny utca 110/B.

12. tulajdoni hányad: 139/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 88210/1/2011/11.05.05

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Réka Sarolta

sz.név: Kurucz Réka Sarolta

szül. : 1978

a.név : Ajtony Erzsébet

cím : 1164 BUDAPEST XVI.KER. Vidámvásár utca 105.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ni lap

ni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 420/7602 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 törölő határozat: 162480/1/2021/21.09.16

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kisházy Gyuláné
sz.név: Kurucz Irma
szül. : 1946
a.név : Égető Julianna
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Júlia utca 13

14. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Nóra Erzsébet
sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet
szül. : 1972
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1077 BUDAPEST VII.KER. Wesselényi utca 51. fuzt.4.

15. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész utca 110/B.

16. tulajdoni hányad: 140/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Réka Sarolta
sz.név: Kurucz Réka Sarolta
szül. : 1978
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 279/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

18. tulajdoni hányad: 279/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Nóra Erzsébet
sz.név: Kurucz Nóra Erzsébet
szül. : 1972
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

19. tulajdoni hányad: 279/7602 törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás
utalás: II /7, II /13.
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz Réka Sarolta
sz.név: Kurucz Réka Sarolta
szül. : 1978
a.név : Ajtony Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Törökvész út 110/B.

20. tulajdoni hányad: 837/7602
bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel
utalás: II /10-12, II /14-19.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Boglár István
sz.név: Boglár István
szül. : 1985
a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra
cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

i lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr.Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

III. RÉSZ

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

törölő határozat: 114796/2/2012/12.05.11

Haszonélvezeti jog holtig tartó .

utalás: II /5-6.

jogosult:

név : Kurucz D. István

szül. : 1914

cím : BUDAPEST Százados út 3/13.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28

törölő határozat: 78699/2/2013/13.04.11

Örvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Kurucz Sándorné Égető Julianna

sz.név: Égető Julianna

szül. : 1913

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökös út 110/B

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 143114/1/2015/15.08.25

törölő határozat: 121866/1/2016/16.06.28

Végrehajtási jog 2 662 060 FT, azaz kétmillió-hatezázhatvankétezer-hatvan FT főkövetelés és járulékal erejéig .

1916831740, NAV Észak-budapesti Adóigazgatóság (1387 Budapest, Pf.: 45.).

utalás: II /11, II /13

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ ÉS VÁM HIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal:

7/7

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 7/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

Szektor : 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 144441/1/2015/15.08.27

törölő határozat: 111809/2/2016/16.06.07

Végrehajtási jog 2 603 988 FT, azaz kétmillió-hatszázháromezer-kilencszáznyolcvannyolc FT adótartozás és járulékaik erejéig.

Ügyzám: 2016280197; ikt.szám: 5126977478, NAV Észak-budapesti Adóigazgatósága.

utalás: II /12, II /16.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 179466/4/2021/21.10.25

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogosult:

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvárosi utca 44.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

törölő határozat: 800402/4/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Perkátai Tamás
munkavégző neve

Munkaszám 16/2021

HELYSZINRAJZ

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréséről

M=1:200

Bp.II
Belterület



Bp.2021 11 15

Készítette: Perkátai Tamás
földm. üm 2492

kerítés
birtokhatár
támfal





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/322-3/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrs.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

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

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

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

„a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

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

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

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi ingatlant körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat résztulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ab) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Tájékoztatatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.	táblázat	
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
a telők			az épület		legnagyobb											
											legkisebb			legnagyobb		
3.	Lke-2	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfő feldől homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetlen előírás alapján		
4.	övezetcsoport					előtt (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)							parkolási (m ² /m ²)	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á		SZTM_p	ém	Pmu v. H ₁ v. Ép			
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4		0.2	7.5	-	5/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelölésre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, Intézmény esetén	g	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	H ₁	= párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelők esetén			Ép	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57, 5 (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			g	= előírás szerint	5/2	= 57, 5 (4) b) szerint					
		Á	= jelentős állomás	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	g	= előírás szerint					
		P	= parkoló													
		B	= benzinkút													
											megjegyzés:		OTÉK eltérőszel alapján			
													FRSZ 20-3 (2)			



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

Helyben

Ikt. szám: XXIV/44-5/2023

Hiv. szám: XIV-12-5/2023 és XIV-12-6/2023

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba/Erdei Gyula

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
kapcsolatban.

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2023. február 7-én és február 13-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

Az alkalmazott szakmai gyakorlat alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet szerinti „építési telek” –fogalom a telket jellemzi, nem pedig a telken történő épület-elhelyezést.

Álláspontunk szerint is egyértelmű, hogy a tárgyi (osztatlan közös tulajdonban lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint nyúlványos/nyeles) telken történő Önálló (szomszédos telkektől független) épület-elhelyezés a gyakorlatban számos műszaki problémát vet fel. Ebből adódóan az is egyértelmű, hogy a tárgyi telek a szomszédos, lényegében a 11820/5 hrsz-ú telek számára jelent igénybe vehető beépítési többletet egy telek-egyesítést követően.

Álláspontunk szerint, a tárgyi telek tulajdoni hányad szerint kalkulált területi mérőszámai nem jelölik ki a tárgyi telektesten belüli területek fizikai helyét és alakját. Azaz a „nyél” fizikailag és mértanilag meghatározott területe is és a (beépítettség számítás szempontjából) „figyelembe vehető telekterület” is a tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

A 2022.10.24-én kelt, XXIV/322-3/2022 iktatószámú főépítési állásfoglaltakat, annyiban módosítjuk, miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárását, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyúlvány beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.

A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.

Tájékoztatom, hogy dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítési állásfoglalási kérelemmel kereste meg Hivatalunkat (1. Melléklet). Jelen levelünk 2. Mellékletében csatolt táblázatban foglaltuk össze, hogy álláspontunk szerint hogyan változik a 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követő beépíthetősége.



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 3. Melléklete tartalmazza.
Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.
Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel!



Melléklet:

1. melléklet: dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítész állásfoglalási kérelme - másolat
2. melléklet: A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása
3. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

Állították 2023.03.01.

Muszo

Σ





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

I. melléklet

I.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Trummer Tamás Főépítész Úr részére

Tárgy: Főépítési állásfoglalás kérése
Hrsz.: 11820/7

Tisztelt Főépítész Úr!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel

kérjük, hogy főépítési állásfoglalást

szíveskedjen részünkre kiadni a természetben a Budapest II. Kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti (Hrsz.: 11820/7) ingatlanmal kapcsolatos alábbi kérdésekben.

1. Szíveskedjen megállapítani, hogy az ingatlant a közterülettel jogilag összekötő, földhivatali térképen szereplő teleknyél a valóságban – a közterület felől t e l j e s s z é l e s s é g b e n, belső szakaszán részlegesen – beépített, így jelenleg a telek gépjárművel és gyalogosan is megközelíthetetlen.
2. A kérelmünkhöz csatolt geodéziai felmérés alapján hozzávetőleg hány százalékban lejtős a térképen szereplő, jogi értelemben vett teleknyél
3. Amennyiben a teleknyélen jelenleg fennálló épületrészek valamilyen módon elbontásra kerülnek, a jelenlegi terepszinten megvalósítható lenne-e új gépkocsi behajtó rámpa építése, vagy ez beleütközne az OTÉK és a KÉSZ által meghatározott maximum 15% niórtékú lejtést engedő rendelkezéseibe
4. Amennyiben a jelenlegi terepszint lejtése meghaladja a 15% mértéket, hozzávetőleg mekkora legnagyobb magasságú támfal építése volna szükséges a 15%-os rámpa kialakításához.
5. Mekkora a jogi értelemben létező teleknyél legkisebb szélessége, azaz milyen széles a nyél legkeskenyebb szakasza.
6. A fentiek szerinti rámpa jogszerűen kialakítható volna-e úgy, hogy az nem ütközne az OTÉK 6. számú melléklete 1. ábráján szereplő legkisebb szélességnek, azaz az összesen 3,5 méter (kerékvetők út-pálya) szélességnek, magyarán a szükséges támfalak megépítését követően fennmaradna-e a minimum 3,5 méter szélesség az út és a kerékvetők kialakítására.
7. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében jelenleg és ténylegesen építési teleknek minősül-e.
8. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően t é n y l e g e s e n építési teleknek minősülne-e.
9. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően a KÉSZ értelmében a telekre egyébként irányadó építési mutatók szerinti lakóház és ahhoz tartozó teremgarázs felépítésére irányuló építési engedély a Fővárosi Kormányhivatal előtt kérelmezhető-e.

Kérem, hogy állásfoglalását az alábbi e-mail címre szíveskedjen megküldeni részemre.

Kelt Budapest, 2023.02.01.

Szíves eljárását előre is köszönve maradunk tisztelettel:

Mellékelve:
Geodéziai felmérés

dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály
tulajdonosok



2. melléklet

A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása

	11820/5 hrsz.-ú ingatlan (Törökvész lejtő 110/B.)	11820/7 hrsz.-ú ingatlan (Önk. résztulajdon)
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület	1117 m ²	1267 m ²
Nyél	-	157,5 ¹ m ²
1820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- beépíthetősége		
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület	1117 m ²	1267 m ² -157,5 m ² = 1109,5 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1117x0,15= 167,55 m ²	1109,5x0,15= 166,4 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1117x0,4= 446,8 m ²	1109,5x0,4= 443,8 m ²
11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok egyesítést követő- beépíthetősége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület összevonás után	2384 m ²	
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület (m ²)	2384-157,5=2226,5 2226,5-1500=726,5, továbbá 726,5/2=363,25 363,25+1500=1863,25 m ²	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1863,25x0,15= 279,49 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 279,49-167,55=111,94 m ²)	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1863,25x0,4= 745,3 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 745,3-446,8=298,5 m ²)	

¹ A nyél területe, a kérelmezők, dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023.01.20. napján kelt levele alapján



3. melléklet

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

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

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében: „(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										6b. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek												
			legkisebb	legnagyobb						legnagyobb					
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyesedi előírás alapján
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Élp			
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5			§/1	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma	
SZ	szabadonálló	AI	alapintézmény	A	alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásában szereplő feltétel szerint	Ém	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	oldalhatáron álló	EI	intézmény domináns	L	lakásrendeltetés esetén	KH	közhatalmú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	utcai párhuzammagasság		nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	zárt sorú	Te	templom	S	saroktelek esetén			H _L	lejtő felőli homlokzatmagasság	5/1	57. § (4) a) szerint				
		Sp	sportpálya	P	parkolóhely pótlás			Élp	épület legmagasabb pontja	5/2	57. § (4) b) szerint				
		Á	jelentős átlomás	P	Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén			§	előírás szerint	§	előírás szerint				
		P	parkoló		nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				nincs előírt / nem alkalmazott parameter						
		B	benzinkút												
Megjegyzés:													OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján		



Környezet



elzárt nyé!



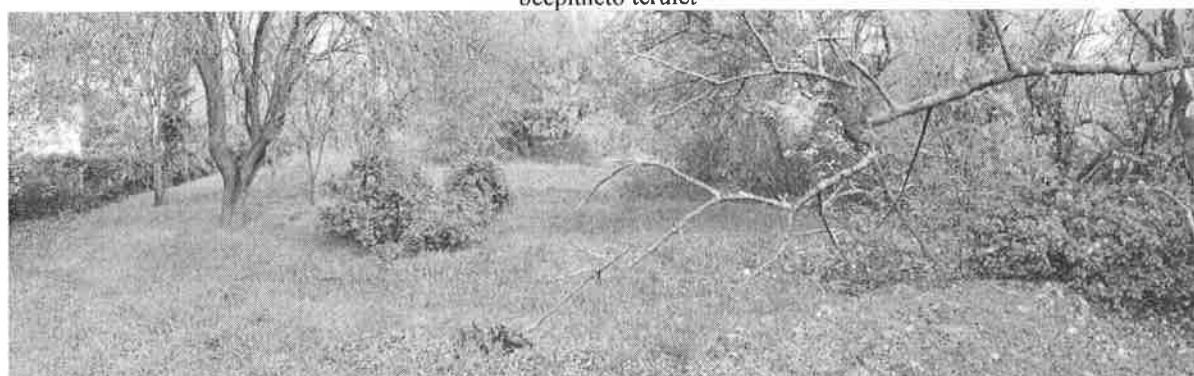
beépíthető terület



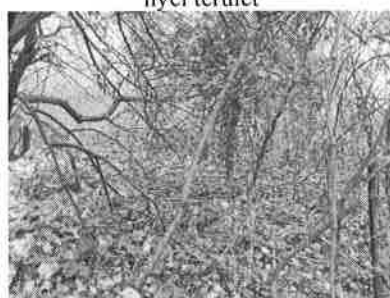
beépíthető terület



beépíthető terület



nyél terület



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

Kivett beépítetlen terület megnevezésű

11820/7 Hrsz.-ú

Ingatlan önkormányzati tulajdonú része



ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.

11820/7 Hrsz.-ú

Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
önkormányzati tulajdonú része

nettó értéke:

87 400 000,- Forint azaz
Nyolcvanhétmillió-négyszázezer forint.

Budapest, 2023. április 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

1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonú rész értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló információkat. 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. április 06.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult telkek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A telek közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét, hasznosíthatóságát.
- Az ingatlanon lévő esetleges építmények pótlási költségét.
- Az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanítás szabályait.

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 ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Kapy út Vöröstorony utca kereszteződéséhez. A vizsgált telek a Törökvész út és Vöröstorony lejtő közötti területen található. A közvetlen környezetében családi házak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit krt. irányából tömegközlekedési eszközzel elérhető. Gépkocsival a Margit krt. felől Bimbó út – Törökvész út – Vöröstorony lejtő irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott úton van parkolási lehetőség, a parkolás nem fizetős. Az ingatlan környezetében épült meg a II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a nyilvántartás szerint a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti kivett beépítetlen terület. A vizsgált ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan területe erősen lejtős a Vöröstorony lejtő felé. Az ingatlan egy nyeles telek, mely nem lett beépítve. Körülötte minden telek már beépített. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról alapján a terület Lke-2/SZ-9 övezetbe tartozik, melynél a beépítési legnagyobb mértéke 15% és a szintterületi mutatója 0,4. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A telken jelenleg egy teraszosan kialakított területen gyeppel és gyümölcsfák találhatók. A telek drótfonatos kerítéssel van elkerítve a szomszédoktól. A telek közterületi kapcsolata a Vöröstorony lejtővel egy támfallal le van zárva. A nyél részen a 11820/8 Hrsz.-ú ingatlanra épült épület átlóg és foglalja a nyél egy részét. A nyél 157,5 négyzetméter, mely az ingatlan beépíthetőségének számításánál nem számít bele. A korlátozott megközelíthetőség és a nyél meredeksége miatt a 2023. február 15.-én kelt Főépítészti tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony hasznosítása a szomszédos ingatlannal (Hrsz:11520/5) történő összevonásával valósítható meg. Ebben az esetben azonban a kialakuló telek 1500 négyzetméter feletti részére csak 50%-os csökkentéssel lehet a beépítési mutatóval számolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.
Helyrajzi szám:	11820/7
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Kurucz István András 1044/7602, Kurucz Mária 1044/7602, II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602, Dr Boglutz István 837/7602, Kolozsár Dénes Mihály 837/7602,
Telek összterület:	1267 m ²
Vizsgált terület:	640 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (155 940,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan nyéllel csökkentett alapterületével (1267-157,5=1109,5 m²) és az önkormányzati tulajdoni hányaddal (3840/7602) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$155\,940,- \text{ Ft/ m}^2 * 1109,5 \text{ m}^2 * (3840/7602) = 87\,395\,324,- \text{ Ft.}$$

Vizsgált ingatlan becsült nettó ára kerekítve: 87 400 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú rész értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, illetve a fentiekben bemutatottak alapján számítva, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. április 06.-i fordulónapra,

**az önkormányzati tulajdonrész nettó értékét
87 400 000,- Ft.**

azaz

Nyolcvanhétmillió-négyszázezer forint.

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az 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 figyelembevételével történt.

Budapest, 2023. április 06.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya

Értékelés időpontja:

Hrsz: 11820/7

1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.

2023.04.06

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítási szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Cím	1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.	Budapest, II.ker Vihorlát utca telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Verecke út telek	Budapest, II.ker Szilamandra út telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
Bontási/Telekalakítási költség	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	320 000 000	469 000 000	507 990 000	380 000 000	399 000 000
telek területe (m2)	1 267	1 051	1 300	1 318	1 678	857
Fajlagos ár Ft	--	304 472	360 769	385 425	226 460	465 578
Tulajdonár. viszony/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	--	288 000 000	422 100 000	457 191 000	342 000 000	359 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	274 025	324 692	346 882	203 814	419 020

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTHETTSÉG MIAUTT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtenebb	Hasonló	Kedvezőtenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb	Kedvezőtenebb
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	147 973	175 334	168 585	110 060	178 188
Kerekített értékek	147 900	175 300	168 500	110 000	178 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga(Ft/m2)	155 940
Teljes terület	1 267
Nyélterülete:	157,5
Kompenzált terület	1 110
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	173 015 430

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

110 060

nem mértékadó adat

2 maximum

178 188

nem mértékadó adat

3 számtani átlag

155 940

értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

87 395 324