

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. augusztus 28-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: dr Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

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 helyrajzi számú** ingatlan közterületről történő megközelítése a nyélen keresztül nem lehetséges. A **11820/8 helyrajzi számú** telek támfalgarázásának 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 irányban 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 és a többi tulajdonostárs sincs az **11820/7 helyrajzi számú** ingatlanon 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

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 lapok – 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 értékhatar 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 joggal 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 tulajdonostárral 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.”

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

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készítettett a **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 (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 (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 értékecselő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapidőjat 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 kérik a Főépítész állásfoglalásának felülvizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a nevezett telek építési teleknek minősül-e, és az állásfoglalás függvényében kérik az értékecsélek módosítását, továbbá kérik 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 kérik 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 idővesztéssel, költséggel jelentene és teljességgel céltalan volna, a teleknyél meredeksége a helyszíni geodéziai felmérés szerint 28,5%.

Ismételten megkerestük a Főépítészt, és kértük a nyilatkozatát arról, hogy tekintettel a tulajdonostársak által benyújtott kérelemre, a korábbi főépítész 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 mellékelte 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 főépítész 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.

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 (143.750 Ft/m²). Az értékbecslő a szakvéleményében figyelembe vette, hogy 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 (Értékbecslés – 13. melléklet).

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 (136.563 Ft/m²). 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 – 13. melléklet).

A 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés alapján a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetőségét ifj. dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg a tulajdonrész akkori tulajdonosaitól a kölcsönösen megállapított 40.000.000-Ft (143.369 Ft/m²) vételáron. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 428/2021.(XI.29.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat az ingatlan tárgyában nem élt a törvény által fennálló elővásárlási jogával.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 96/2023.(IV.24) határozatában úgy döntött, hogy a 339/2022. (XI.21.) határozatát hatályon kívül helyezi. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a **97/2023.(IV.24) határozatában** úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 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 az előterjesztésben bemutatott ingatlant érintő jogi, szabályozási és telek kialakítási problémái miatt felkéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályt, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával az ingatlant mérje fel és az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékét a felmérés eredményeként állapítsa meg.” (GTB határozat – 14. melléklet)

Az Önkormányzat az Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Nyilvántartó Rendszeréből a szakterületük alapján kiválasztott tíz szakértőtől 2023. június 7-én e-mailben kért be ajánlatot az ingatlanban meglévő 3840/7602 tulajdoni hányada felmérésére és forgalmi értékének meghatározására. Határidőig két ajánlattevő nyújtotta be ajánlatát: dr. Varga László Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő, és a Hornung János és Társa Bt.

A bíráló bizottság tagjai megállapították, hogy tekintettel a beérkező ajánlatok rendkívül alacsony számára, indokolt a szerződéskötés mindkét ajánlatot tevő pályázóval.

A dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 31. napján kelt szakértői vélemény szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a vizsgált, a jelenlegi állapotú önkormányzati ingatlan-résztulajdon forgalmi értéke 108.063.909-Ft (168.850 Ft/m²). Szakértő az ingatlan nyelére történt szabálytalan ráépítés - a jelenlegi hivatalos helyszínrajzon feltüntetett, a szomszédos 11820/8 helyrajzi számú ingatlan felőli ráépítés a vizsgált teleknyélre, amely a teleknyelet a legkisebb előírt 3 m-es szélességnél kisebb értékre csökkentette, geodéziai felmérési rajz szerint 2.63-2,72 m-re - műszaki elbontását lehetségesnek tartja. A helyszíni szemlén készített fényképeken (A 15. melléklet szerinti 1-2. kép) látható a Vöröstorony lejtő 7. szám alatti utcai garázsépület, melynek jobb szélén a vizsgált teleknyélre történt a ráépítés kb. 87 cm-re, a Vöröstorony lejtő 3. szám alatti kerítés túlépítése pedig teljesen lezárta a vizsgált teleknyél utcai bejáratát. A szakértő a forgalmi érték elemzés során feltételezte elméletben a szomszédok felőli, szabálytalan ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, és meghatározta annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vette azt a becsült időt is, amely alatt ez az építéstelek-helyreállítás lebonyolítható. Ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékből meghatározta a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelen állapotában. Az igazságügyi szakértő az eredeti 3.5 m széles teleknyél, így az eredeti építési telek visszaállításának elméleti összköltségét 41.000.000-Ft nagyságrendre becsülte, az időtényezőt a végső számolt ingatlantulajdoni forgalmi érték -10%-os értéksökkenítésével vette figyelembe. Szakértő szerint - a 2023.02.15-i főépítési állásfoglalás, valamint a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok által Döbrentei Gábor igazságügyi szakértővel készítettett, 2023.06.05-én kelt ingatlanértékelő szakvélemény szerint is - a vizsgált ingatlan jelen állapotában nem tekinthető építési teleknek (Értékbecslés- 15. melléklet).

A Hornung János és társa Tervező és Szolgáltató Bt. ügyvezetője Hornung János igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 28. napján kelt igazságügyi szakértői vélemény szerint jelenlegi állapotában a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan az önkormányzati tulajdoni hányadra eső forgalmi értéke 25.640.410-Ft (40.063 Ft/m²). Szakértő szerint megállapítható a túlépítés ténye, miszerint a vizsgált ingatlan nyúlványára a 11820/8 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosai egy, a telekhatárra engedélyezett tároló épületet ráépítettek. A rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, hogy az elbirtoklás feltételei beálltak-e vagy sem. Az ingatlan jogi helyzete jelenleg rendezetlen. Amennyiben a nyúlvány 3 m-es szélessége nem tartható meg, úgy az ingatlan zárványteleknek minősül és nem építhető be. Szakértő vélelmezi, hogy ha megvan, vagy kialakítható a nyúlvány 3 m-es szélessége, nagy valószínűséggel akkor is csak 1 lakás kialakítására alkalmas az ingatlan. Szakértő szerint a jelenlegi állapotú ingatlan nem ér többet, mint egy beépítésre alkalmatlan telek, a potenciális vevők köre az ingatlannal határos másik ingatlanok tulajdonosaira korlátozódik. Szakértő álláspontja szerint a nem beépíthető telkek értéke általában nem érnek többet, mint a beépíthető telekérték 40 %-a (Értékbecslés- 16. melléklet). Ez a szakértői forgalmi értékmegállapítás a kérelmezők által csatolt, 2021. október 12. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés szerinti, a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 1674/7602 tulajdoni illetőségéért ifj. dr. Boglutz István és Koloszá Dénés Mihály által megfizetett kölcsönösen megállapított 40 000 000-Ft (143 369Ft/m²) vételárat sem éri el, mert ezen adásvételi szerződés szerint 2021-es áron az Önkormányzat több, mint kétszeres mértékű, 3840/7602 résztulajdoni hányadának forgalmi értéke – azonos feltételek mellett – 90. 824. 261 -Ft lenne és nem 25.640.410-Ft.

A Bering Studio Kft. által aktualizált 2023. augusztus 4. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft (143.750 Ft/m²) (Értékbecslés– 17. melléklet).

Az Immowell 2002 Kft. által aktualizált 2023. augusztus 3. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft (136.563 Ft/m²) (Értékbecslés– 17. melléklet).

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 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 Bizottságnak 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 javaslat

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 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 dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő által készített, 2023. július 31. napján kelt szakvéleményben megállapított forgalmi érték alapján nettó 108.063.909-Ft összegben, a pályázati alapidíjat az 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. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: Soron következő Képviselő-testület ülése

Budapest, 2023. augusztus 3.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva

dr Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



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. Ingatlanforgalmi értébecslések 2023. április
14. 97/2023.(IV.24) GTB határozat
15. dr. Varga László építőipari igazságügyi szakértő 2023. július 31. értébecslés
16. Hornung János igazságügyi szakértő 2023. július 28. értébecslés
17. Aktualizált ingatlanforgalmi értébecslések 2023. augusztus

1.2. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Székely

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"

IRÉSZ

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

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1267	0.00

IRÉSZ

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 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

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

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.fsz.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.fsz.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

Szektor: 61

BUDAPEST ILKER.

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.Madarasz 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

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

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 kétmilliő-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

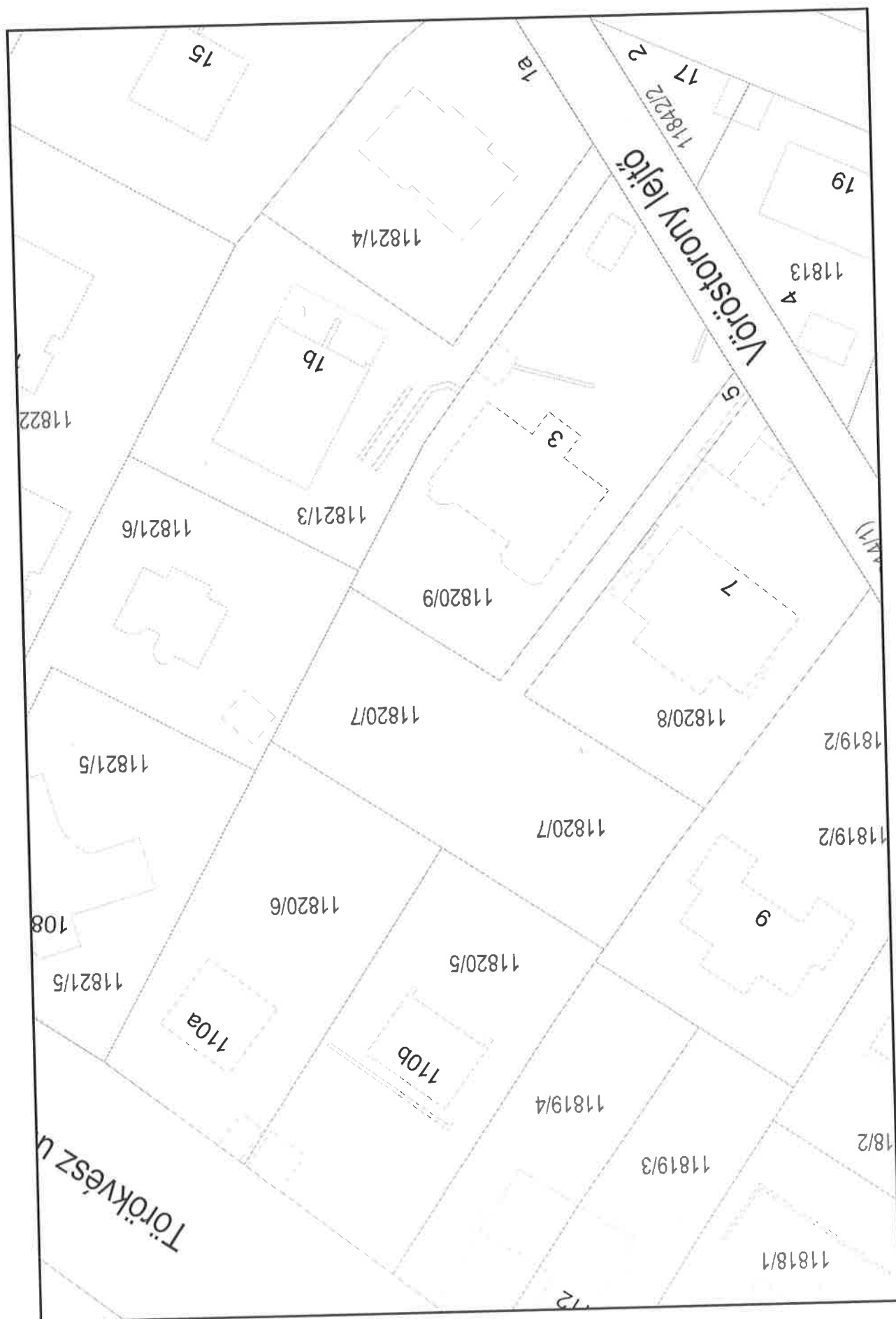
Belterület 11820/7 helyrajzi szám

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.

TULAJDONILAP VÉGE

2. n. melléklet



Perkátai Tamás
munkavégző neve

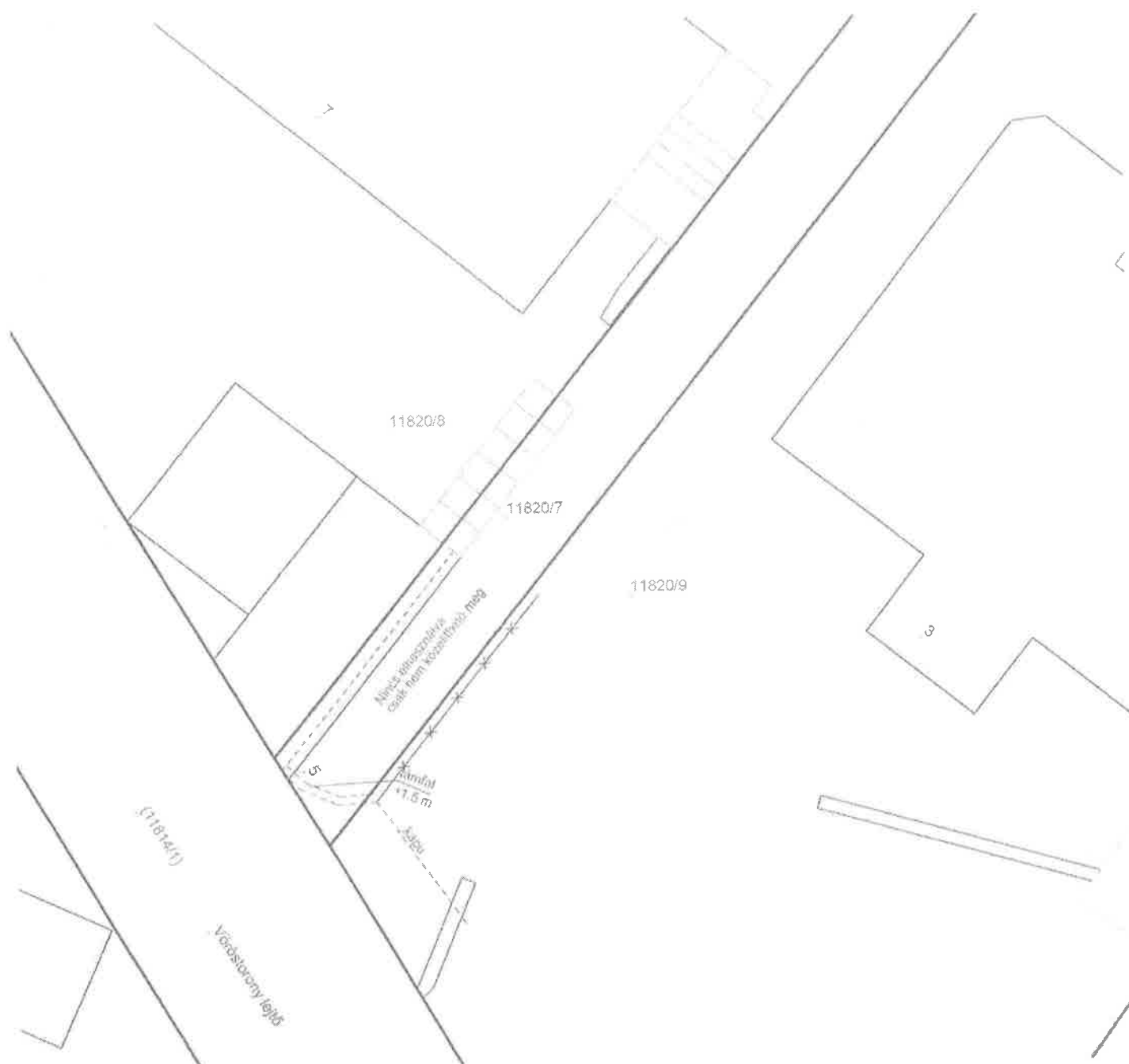
HELYSZINRAJZ

Bp. II
Belterület

Munkaszám 16/2021

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréséről

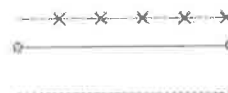
M=1:200



Bp.2021 11 15

Készítette: Perkátai Tamás
földm. üm. 2492

kerítés
birtokhatár
támfal



4. melléklet

68

2022. SZEPTEMBER 14.

61696

Kapott Tűz S.

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

2022. SZEPTEMBER 14.

2022. SZEPTEMBER 15.

Tisztelt Polgármester Úr!

XIV/88-1
XIV/121/2022
M619-NSA-N

Alulírott Boglutz István és Koloszar 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 megbízni, 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 Koloszar Dénes Mihály
tulajdonostársak
istvan.boglutz@boglutz.com
+36 30 222 7109

Mellékelve: 1 db tulajdoni lap

S. R. Müller

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 adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11.	előzetes adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fi11
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett lakóház, istávar, egyéb épület

0 1117 0400

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: Koloszácz Dénes Mihály
sz.név: Koloszácz Dénes Mihály
szül.: 1972
a.név: Dr. Madarász Judit Alexandra
cím: 1026 BUDAPEST II. KER. Törökvész lejtő 110/B.

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 121842/1/2022/22.06.23
Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékal erejéig.
utalás: II /15.
jogosult:
név: Boglutz Krisztina
sz.név: Boglutz Krisztina
szül.: 1982
a.név: Dr. Madarász Judit Alexandra
cím: 1022 BUDAPEST II. 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

52. melléklet

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.Fill.

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

- Kivett lakóház, irodar, 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 : Kolozsár Dénes Mihály

sz.név: Kolozsár Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

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

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 12442/1/2022/22.06.23

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

utalás: II /15.

jogosult:

név : Boglutz Krimztina

sz.név: Boglutz Krimztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST III. 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



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 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) 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 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.

Tájékoztatam, 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 építetői 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

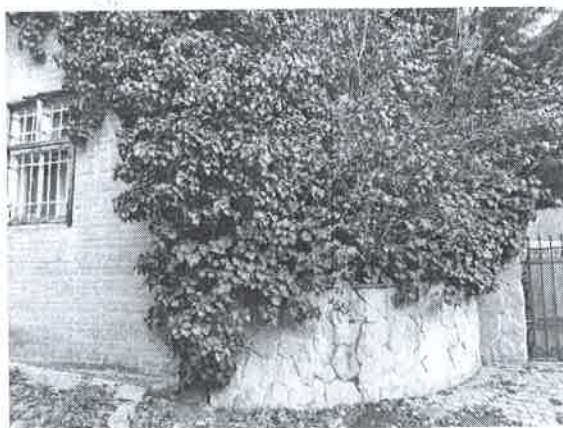
Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

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 RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telők									az épület					
3.	Lke-2		legkisebb			legnagyobb						legnagyobb		átlagos szinterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.			övezetcsoporthoz	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szinterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
								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	-	-	5/1	-	
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetel.		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ	= szabadonálló		AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldalhatáron álló		EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	H _L	= homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártspűrű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Sp	= sportpálya	P	= parkoldhely pótlás			§	= előírás szerint	5/2	= 57. § (4) b) szerint						
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint						
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					megjegyzés:							
		B	= benzinkút							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 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. 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 gyepp 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 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 mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, 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.


összeben 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
Karlacsaony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:



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

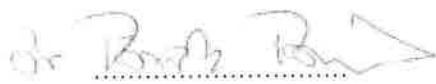
Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan 3840/7602-ed része, mely természetben egy nyeles telek természetben le nem határolt része. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es 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 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. 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. 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.

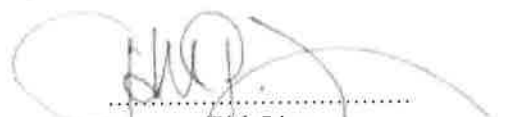
Forgalmi érték (nettó):	400 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	108 000 000 Ft	270 000 EUR
Hozadéki értékelés szerint	122 000 000 Ft	305 000 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	108 000 000 Ft	270 000 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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, 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 értékebecslés 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 tájékoztató

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 értékebecslést.

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak 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
jelzalog:	-	
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 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	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				416	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 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, 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 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 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 prognosztizáltak. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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 értékbecsülő 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 kerület presztízisére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;

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

	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	Lkc-2/SZ-9	Lkc-2/Sz-9	Lkc-2/SZ-9	Lkc-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	190	200	335
Építhető szintterület	m2	507	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	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	492,23	301,43	503,47
Kínálati korrekció			-5%	-5%
Tranzakció jellege				
Dátum szerinti korrekció		30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	201,11	156,742	255,277
Kiindulási érték		100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%			
mikrokörnyezeti jellemzők	100%			
megközelítés	100%	-5%	-5%	-10%
zöldfelület	100%			
területi méret	100%			10%
alak, lejtés viszonyok	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/m2	169,303	141,068	204,222
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	423,26	352,669	510,554
Súly		3	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	169,303		
Becsült érték		214 507 175		
Értékelt tulajdoni hányad		3840/7602	50,51%	640,0 m2
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 pinceszinten, 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 utcáfronton 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 állagszorozókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

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

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

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1. Kivitelezés					550 148 648	698 688 783
Bontás, előkészítés, 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
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 utépítés	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
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. Hó	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
I. INGATLAN		245 693 817	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		240 876 291							
2. Illeték	2,0%	4 817 526							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0							
II. KIVITELÉZÉS		550 148 648	0	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	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	
2. I. ütem	100,0%	436 711 585			3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000			8 703 333	8 703 333	8 703 333	8 703 333	
6. Telken belüli külső	3 12	26 110 000			13 638 333	13 638 333	13 638 333	13 638 333	
7. Telken kívüli külső	3 12	40 915 000			4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	
8. Tartalék	5 21	21 159 563							
III. BEREKENDÉZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4 6	0							
2. Felszerelések	0 0	0							
3. Egyéb	0 0	0							
IV. SOFT COSTS		155 387 635	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	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	
2. Menedzsment	7 36	31 500 000	4 500 000	4 500 000	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	11 002 973	1 833 829	1 833 829	10 920 000	10 920 000	10 920 000	10 920 000	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000							
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000	
6. Értékesítési jutalék	2,50%	28 238 716	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	850 897 149,2	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%	0,0%
Pince parkoló	0	42 519 685	850 394	3 401 575	6 377 953	8 503 937	6 377 953	6 377 953	0
Pince gépészet, 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	2 312 598	2 312 598	0
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	136 388 379	136 388 379	0
Felsőzn feletti terasz	3	96 428 571	1 928 571	7 714 286	14 464 286	19 285 714	14 464 286	14 464 286	0
Felsőzn beálló	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ügyvéd		0	0	0	0	0	0	0	0
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0

Projekt elemek	N. Hó év	Költségek	Q1 2022.01_03	Q2 2022.04_06	Q3 2022.07_09	Q4 2022.10_12	Q5 2023.01_03	Q6 2023.04_06	Q7 2023.07_09	Q8 2023.10_12
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUALIS EGYENLEG			112 391 336	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	4 280 535	1 285 857	6 553 838	3 317 869	4 280 535	0
Teljes projektköltség			951 230 100	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	21 063 491	101 238 642	0	0	0	0	0
Saját erő - projekt			12 496 090	279 253 398	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	0
Saját erő	40,0%		258 189 906	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Hitel	60,0%		0	0	0	171 447 591	303 106 995	442 382 527	570 738 060	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. Egyszeri díjak	1,50%		8 561 071	0	4 280 535	0	4 280 535	0	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	15	11 157 564	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
5. Vevői befizetések			-1 063 621 436	-850 897 149,2	-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	132 952,6796	332 381,6989	598 287,058	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zárolt számla kifizetése			1 063 621 436	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
8. Hitelfolyósítás			570 738 060	0	0	0	0	0	0	0
9. Hitelvisszafizetés			-570 738 060	0	0	0	0	0	0	0
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			0	-20 930 539	-96 625 725	1 884 144	7 484 507	4 447 967	5 610 062	492 883 376
Egyenleg jelenértéke			-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. FEJLESZTŐHASZON			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
Elvánt hozam	20,0%	12	12 909 495	14 608 145	20 614 511	21 709 529	23 122 698	24 444 726	25 880 989	27 175 038
Elvánt 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			-236 917 478	64 026 223	54 024 038	257 220 219	127 692 117	16 949 814	26 907 147	0
Egyenleg jelenértéke			-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 hányad 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	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.**

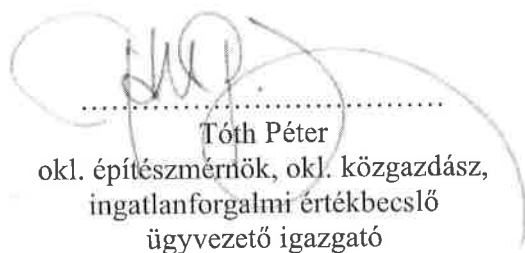
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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.”

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

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 : 6

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.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fi11
			ter. kat.jöv
			ha m2 k.Fi11

- 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 XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1027 BUDAPEST II.KER. Mezővárosi liget 1.

20. tulajdoni hányad: 812/7602

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

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

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
s.név : Dr.Madarász Judit Alexandra
cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

III. RÉSZ

7. 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

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: 80 00004/479949/2022

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 adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

- 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. 1/2.

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. Törökvész lejtő 110/B.

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 121842/1/2022/22.06.23

Jelzálog jog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /15.

jogosult:

név : Boglutz Krisztina

sz.név: Boglutz Krisztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST II. 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

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 kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2

k.fill.

has. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, utcar, egyéb épület

0

1091

0700

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 11620/8 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



Térkép



E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 11. 08.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Perkátai Tamás
munkavégző neve

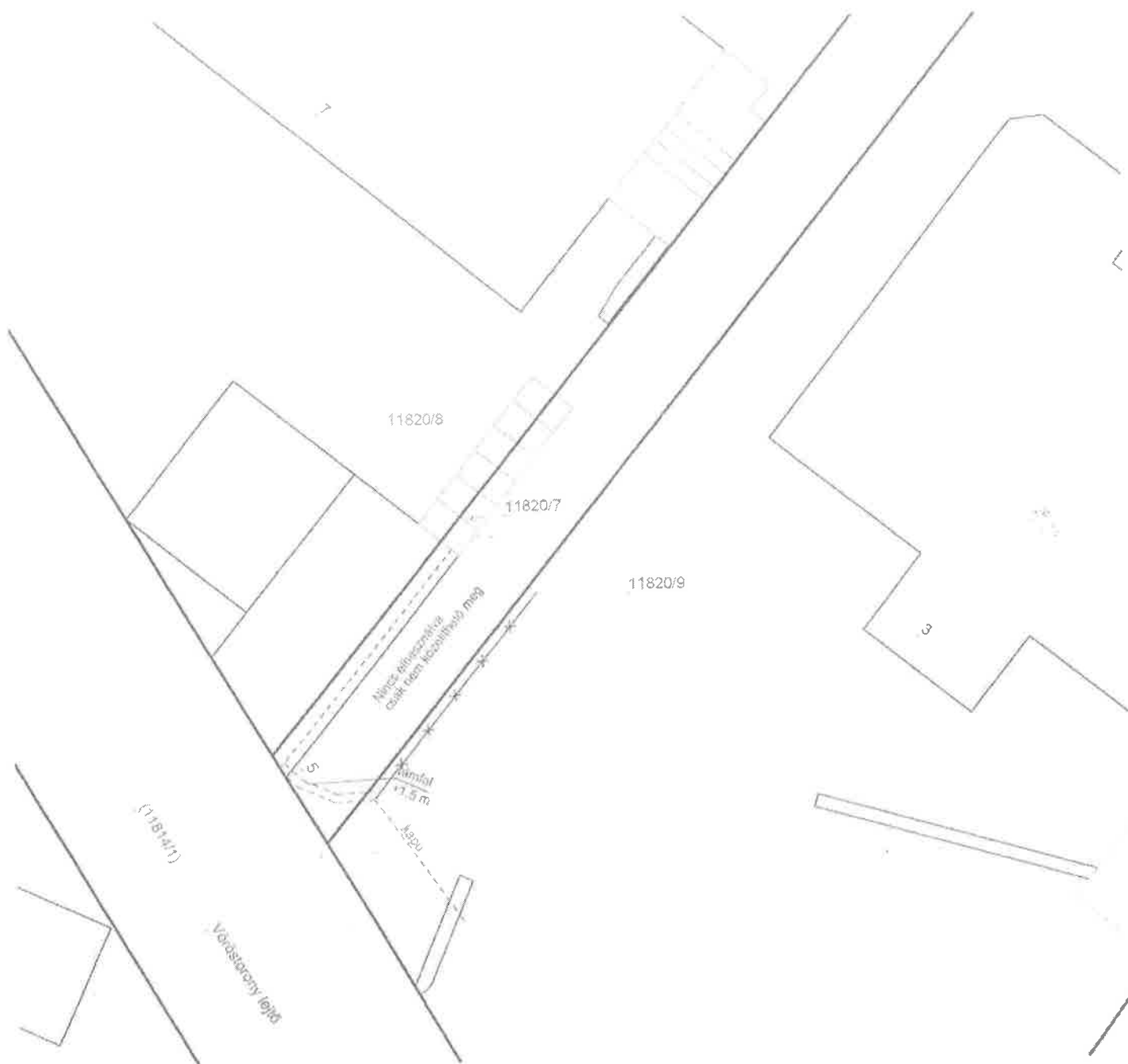
HELYSZINRAJZ

Bp. II
Belterület

Munkaszám 16/2021

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utcai felméréséről

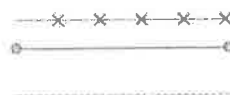
M=1:200



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/322-3/2022

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 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>.

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 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) 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 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.

Tájékoztatom, 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 építetői 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]



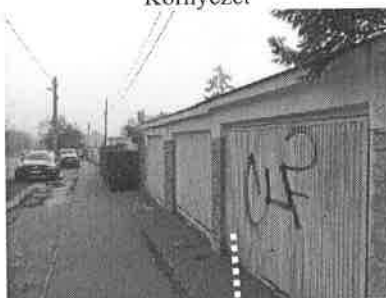
1. melléklet

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 RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
			a telek						az épület								
2.			legkisebb	legnagyobb						legnagyobb							
3.	Lke-2	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		színterületi mutatója			épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő feletti homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos színterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetszám					előírt (%)	előírt (%)	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	P _{mu} v. H _t 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 jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel				Kedvezmények esetén		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	= zárt terület	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P _{mu}	= utcái parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zárt terület	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H _t	= lejtő feletti homlokzatmagasság	5/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Ép	= épület legmagasabb pontja	5/2	= 57. § (4) b) szerint						
		Á	= állomás	P	=			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint						
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter								
		B	= benzinkút														
											Megjegyzés:		OTK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján				



Környezet



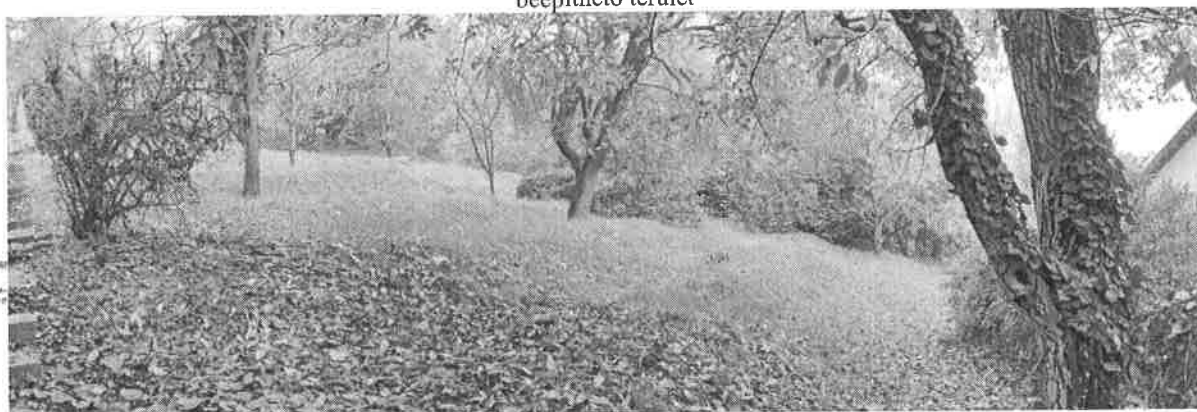
elzárt nyél!



beépíthető terület



beépíthető terület



beépíthető terület



nyél terület



F. A. Kollár

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hsz: 11820/7

1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.
2022.11.14

forrás: ingatlan.com

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

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 Vihorlát 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	Cím					
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 (m ²)	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: viszonyatípusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós 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/m ²)	--	274 025	324 692	346 882	203 814	419 020

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍJTÉS MIAATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALKÍTÁS	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,90	0,90	0,90	0,90	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 egységátlag (Ft/m ²)	155 940
Teljes terület	m ² 1 267
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	197 575 980

Statiszt. mérszám	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

99 801 600

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

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2022. NOV 25.

XIV-88/2022

XIV/88-7
szám
Egyetemes

Előterjesztő: 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 értékbecslo 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 javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

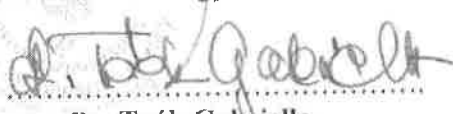
A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

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



FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Beckmann H. *Kurze Geschichte der Philosophie*. 1846.

2023 JAN 18.

XIV/12-2
Licht e. a.

Modell: 1 von 1

Frage: Maradzi Orsolya

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

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

nyhiva

A kormányhivatal **Dr. Boglutz István** (1052 Budapest, Váci utca 25. I/1., 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 záradékolt 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 vázraiz szerint történő telekalakítását

engedélyezi.

1.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész** (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 földrészletek 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 törölni 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/GeneralInformations/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."

Összességében 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
Idő: 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



BKKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budatorki út 59.
Határ: 2022. November 03.



1081306200002022
Ikt. szám: 1-1
Melleklerek (db):
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			
Hrsz	alrészlet	terület	A	Hrsz	alrészlet	terület	A
	művelési ág	m	ha, m ²		művelési ág	m	ha, m ²
1	2	3	4	5	6	7	8
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				
Összesen		0.2384	0			0.2384	0

A telekegyesítés akaratunknak megfelelően történt:

Budapest, 2022. október 30.

Készítő és a minőséget tanúsító földmérő:

Ing.rend.min.sz.: 0183/1990.
Kamarai 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

Záradékoló:

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

9. n. 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 Hivatala

2023 JAN 18.

XIV/12-2
szám
állam e.a.

Melléklet: 1 db
Hivatali Munkaügyi Osztály

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 (1052 Budapest, Váci utca 25. I/1., 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 záradékolat 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

engedélyezi.

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 földrészletek 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 hatályossági 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: BFKHFFH, 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 nincsen.

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.

Míndezekek 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.”

Összességében 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
16:13:21 +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. Budapesti 59
Datum: 2022. November 03



1081206200002072
Ikt.szám: 111
Mellékletek ldbi:
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					
Hrsz	alrészlet		terület ha, m ²	A K	Hrsz	alrészlet		terület ha, m ²	A K	Szolgalmi és egyéb jogok	
	művelési ág	m				művelési ág	m				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
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							

A telekegyesítés akaratunknak megfelelően
történt:

Budapest, 2022. október 30.

Készítő és a minőséget tanúsító földmérő:

Mészáros Tibor
Ing. rend. min. sz.: 0183/1990.
Kamarai szám: GD-T 01-12654
Földmérő igazolvány sz.: 7433

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

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

Budapest, 2022. 2022. DEC. 12. b6 nap

Zárulékozó:

P.H.

Ing. rend. min. sz.:

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

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszárs 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 fentiekől 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 elbontása 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 terepszinti 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 telkek terület vonatkozásában minden beépítési mutató 50% mértékű csökkentő tényezővel vehető figyelembe.

A jelenleg kizárólagos tulajdonunkat képező szomszédos telkek (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.

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 segítő szíveskedjenek eljuttatni részükre 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:


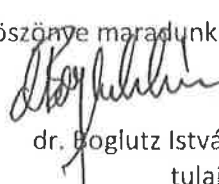
- széles közút kapcsolattal rendelkező valódi építési telek,
- zavartalan panorámájú
- összközműves
- a KÉSZ értelmében a beépíthetősége teljes értékű, csökkentő tényezőktől mentes!

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
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109

Mellékelve:
Geodéziai felmérés
Adásvételi szerződés

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

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszar 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 értékbecsléseket 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.

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 segítő szíveskedjenek eljuttatni részükre 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:

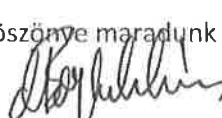
- széles közút kapcsolattal rendelkező valódi építési telek,
- zavartalan panorámájú
- összközműves
- a KÉSZ értelmében a beépíthetősége teljes értékű, csökkentő tényezőktől mentes!

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
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109

Mellékelve:
Geodéziai felmérés
Adásvételi szerződés



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 mereksége 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 Koloszár 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

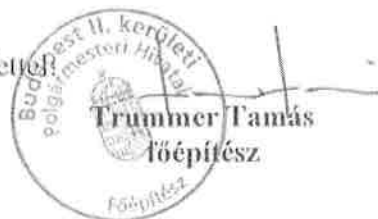
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

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 főépítészeti 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 paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

Alkeltelt 2023.03.01.

Muzsai

Σ





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

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

Tárgy: Főépítési állásfoglalás kérése
hrsz.: 12820/7

Tisztelt 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.: 12820/7) ingatlannal 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 é 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 kerülnének, a jelenlegi terepszinten megvalósítható lenne-e új gépkocsi behajtó rámpa építése, vagy ez beleütközne az OTÉK és a KÉSZ által meghatározott maximum 15% mértékű 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 címemre szíveskedjen megküldeni részemre.

Kelt Budapest, 2023.02.01.

Szíves eljárását előre is köszönve maradunk tisztelettel:

Mellékelve:
Geodéziai felmérés

dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály
tulajdonostársak
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109

1



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
11820/7 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) 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 előirt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilvános 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 RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
4.	Lke-2	övezetcsoporthoz	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)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján	
5.							felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
6.	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	-	-	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	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előirt paraméter					
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai parkánymagasság							
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Ép	= épület legmagasabb pontja							
		Á	= jelentős átlomás	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint	5/1	= 57. § (4) a) szerint					
		P	= parkoló	-	= nincs előirt / nem alkalmazott paraméter				= nincs előirt / nem alkalmazott paraméter	5/2	= 57. § (4) b) szerint					
		B	= benzinkút							§	= előírás szerint					
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel 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 tárgyúul 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 találnak feleletet a Saldo tagoknak fenntartott **on-line tudásbázisunkban**. A tudásbázist a 8 számszámjegyű éves azonosítóval érhetik el a www.adotanasitanacsadas.hu oldalon a bejelentkezést követően. Természetesen írásos tájékoztatásunk a jövőben is változatlanul a rendelkezésükre áll.

13. n. 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, 2023. április 14.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.04.14.
Az értékbecslés 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-cd 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 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 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 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 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 közterülettől 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 kényszer nélkül 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 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 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 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 érték-meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak 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 közterülettől 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	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				416	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
Kamatpszint 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 szembenéznük. 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 gazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödik, a HUF gyengül, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra kell számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai is növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége.

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

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

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

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig 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 munkacérhiánnyról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálja a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése

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

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

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második 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 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 befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

A 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, Csátárka 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. 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 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	m2	1 332	1 336	2 234
Övezet	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	190	200	335
Építhető szintterület	m2	507	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, lejtés viszonyok	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, 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).

- 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 állagszorozókkal, az avulás „inverzével” (az eredmény a nettó pótlási érték).

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

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

Projekt elemek	Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros

					27%	27%
					5%	
					Ft	Ft
m2	db	Ft/m2	Ft/m2			
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					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
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, útcsatlakozás		1	35 000 000		35 000 000	44 450 000
Közterületi utépítés	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					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. Hó	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	1	2	3	4	5	6	7	8
	M.	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		245 693 817	0	0	0	0	0	0	0
1. Visszafizetés		240 876 291							
2. Illetek	2,0%	4 817 526							
3. Ügyvétel jutalék (vétel)	0,0%	0							
II. KIVÉTELEZÉS		550 148 648	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							
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000							
6. Telken belüli külső	3 12	26 110 000							
7. Telken kívüli külső	3 12	40 915 000							
8. Tartalék	5 21	21 159 563							
III. BERENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4 6	0							
2. Felszerelések	0 0	0							
3. Egyéb	0 0	0							
IV. SOFT COSTS		155 387 635	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					
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	
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. Ügyvétel	10 27	4 800 000	384 000	720 000	940 000	1 200 000	720 000	720 000	
6. Értékesítési jutalék	2,50%	28 238 716	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		21 272 429	850 897 14,92	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	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	
Pince tároló	0	308 346	1 233 386	2 312 598	3 083 465	3 854 331	2 312 598	2 312 598	
Felsőszint feletti közös	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőszint feletti tároló	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőszint feletti üzlet	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felsőszint feletti lakás	3	909 255 857	72 740 469	136 388 379	181 851 171	227 313 964	136 388 379	136 388 379	
Felsőszint feletti terasz	3	96 428 571	7 714 286	14 464 286	19 285 714	24 107 143	14 464 286	14 464 286	
Felsőszint beálló	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Ügyvétel		0	0	0	0	0	0	0	
VI. AKTUALIS EGYENLEG		112 391 336	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0

B E R I N G S T U D I O K F T

Projekt elemek	N. H6 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. 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								
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. Egyszeri 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	-21272428,73	-85089714,92	-159543215,5	-212724287,3	-265 905 359	-159 543 215	-159 543 215	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%	4 480 505	26590,53591	132952,6796	332381,6989	598287,058	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zártolt 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. INGATLANBÉRETEK		240 876 291								
VIII. FEJLESZŐHASZON		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. INGATLANBÉRETEK		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 korigálja 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.**

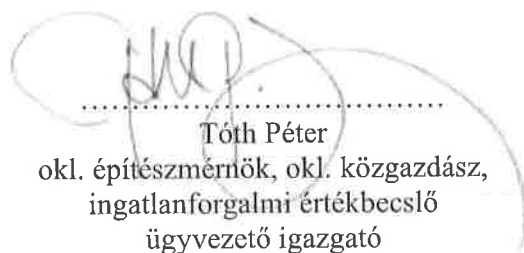
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

ZAT1537 (Lejárati:4007.12.26)

Kilépés

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: 1/7

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/

min.o

terület	kat.t.jöv.	alosztály 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: 940/7602 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: 1280/2534 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

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: 2/7

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: 134/2534 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

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

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. földsz. 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. Törökmező 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 Szabolcs
sz.név: Kurucz Réka Szabolcs
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

25. 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

24. 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 31. sznt.4.

23. 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.

22. 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

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

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 Gábor Endre
sz.név: Kurucz Gábor Endre
szül. : 1977
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 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. Boglitz István
sz.név: Boglitz 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

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

ilap

ilap



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. Tóvis 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

Özvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Kurucz Sándorné Égető Julianna

sz.név: Égető Julianna

szül. : 1913

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Forókvész 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-hatszázhatvankétezer-hatvan FT előkövetelés és járulékalai erejéig.

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

utalás: II /11, II /13.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIRVATAL

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

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:

1/1

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: 7/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552636/2022

2022.11.29

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 61

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-határozásháromezer-kilencszáznyolcvannyolc FT
adótartozás és járulékaik 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.

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 : 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

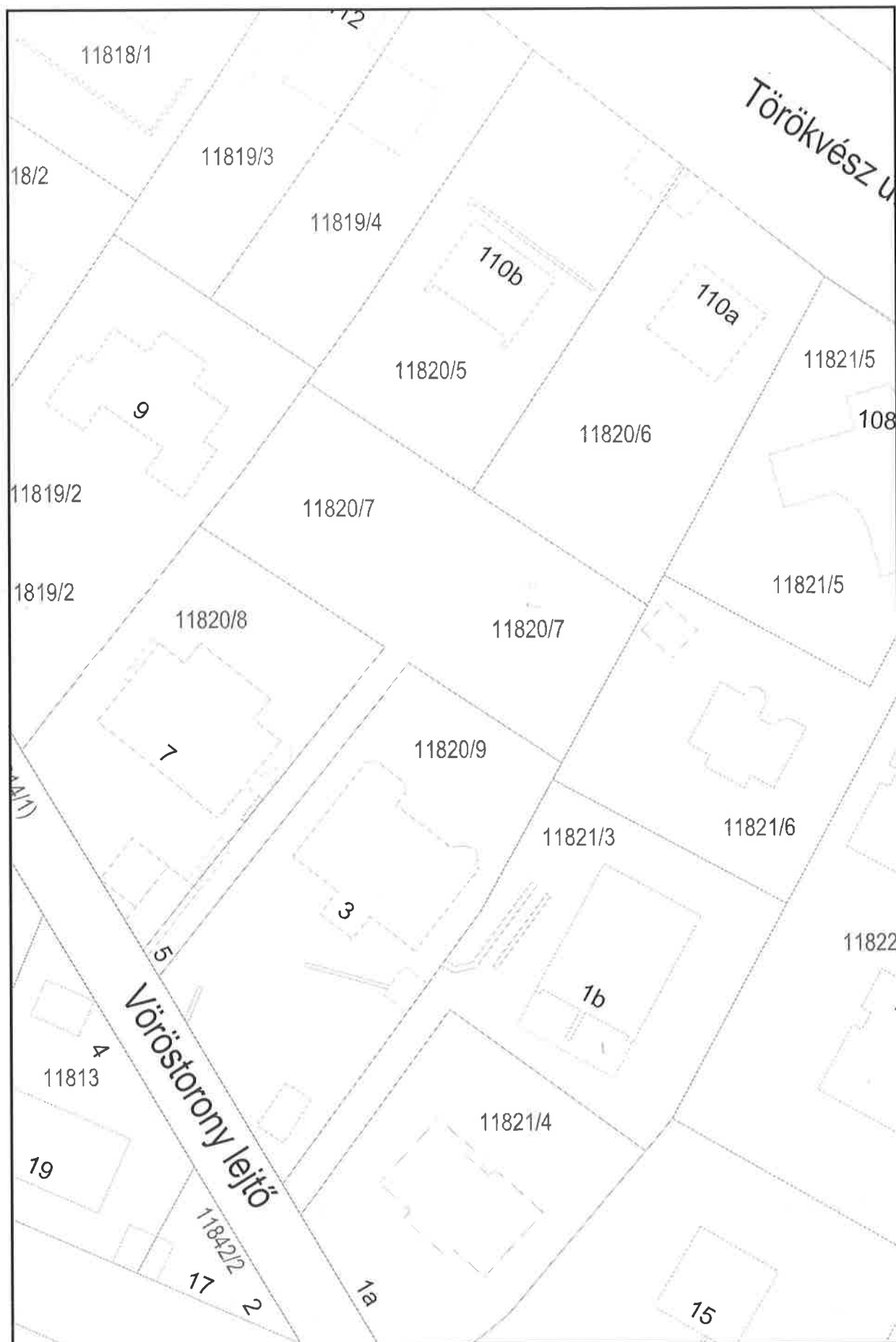
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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/322-3/2022

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
ingatlan 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 telekcsoporth-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.


Jelen tájékoztatás építetői 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	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek										az épület				
3.			legkisebb				legnagyobb						legnagyobb				
3.	Lke-2	övezetszoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egydi előírá alapján		
4.	területe (m ²)		szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	előtti (%)	alatti (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	épület-magassága (m)	Pmu v. H _t v. Élp						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	Tsz	Im	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Em				Pmu v. H _t 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/ funkcióna utaló jelölés				Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron álló, Z = zárt sorú			AI = alapintézmény, EI = intézmény domináns, Te = templom, Sp = sportpálya, Á = jelentős állomás, P = parkoló, B = benzinkút	A = alapintézmény, Intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				\$ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatu terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Em = épületmagasság Pmu = utcai parkánymagasság H _t = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja \$ = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt nincs előírt / nem alkalmazott paraméter \$/1 = 57. § (4) a) szerint \$/2 = 57. § (4) b) szerint \$ = előírás szerint					
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FN SZ 20. § (2) alapján		



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 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

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]

Átvették 2023.03.01.

Muszo

E





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

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

Tárgy: Főépítész állásfoglalás kérése
hrsz.: 12820/7

Tisztelt Főépítész Úr!

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

kérjük, hogy főépítész állásfoglalást

szíveskedjen részünkre kiadni a természetben a Budapest II. Kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 12820/7) ingatlannal 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 é 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 kerülnének, a jelenlegi terepszinten megvalósítható lenne-e új gépkocsi behajtó rámpa építése, vagy ez beleütközne az OTÉK és a KÉSZ által meghatározott maximum 15% mértékű 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, mapyarán a szükséges szerű 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 címemre szíveskedjen megküldeni részemre.

Kelt Budapest, 2023.02.01.

Szíves eljárását előre is köszönve maradunk tisztelettel:

Mellékelve:
Geodéziai felmérés

dr. Boglutz István és Koloszfár Dénes Mihály
tulajdonosok
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109

1



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	$1267 \text{ m}^2 - 157,5 \text{ m}^2 =$ 1109,5 m²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	$1117 \times 0,15 = 167,55 \text{ m}^2$	$1109,5 \times 0,15 = 166,4 \text{ m}^2$
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	$1117 \times 0,4 = 446,8 \text{ m}^2$	$1109,5 \times 0,4 = 443,8 \text{ m}^2$
11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok egyesítést követő- beépíthetősége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület összevonás után	2384 m²	
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület (m ²)	$2384 - 157,5 = 2226,5$ $2226,5 - 1500 = 726,5$, továbbá $726,5/2 = 363,25$ $363,25 + 1500 = 1863,25 \text{ m}^2$	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	$1863,25 \times 0,15 = 279,49 \text{ m}^2$ (Növekmény telekegyesítést követően = <u>279,49 - 167,55 = 111,94 m²</u>)	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	$1863,25 \times 0,4 = 745,3 \text{ m}^2$ (Növekmény telekegyesítést követően = <u>745,3 - 446,8 = 298,5 m²</u>)	

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) 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 teleknyilvános 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.			Lke-2	legkisebb				legnagyobb					legnagyobb			
4.	övezetcsoport	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)			
5.			ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				T	Tsz	Tm	Z%	B%_TF			B%_TA	SZTM_á	SZTM_P
14.	Lke-2/SZ-9	SZ		1000	20	30						75	15			
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés		Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ	= szabadonálló oldalhatáron álló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén lakásrendeltetés esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	5/1 = 57. § (4) a) szerint 5/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
O	= zártosorú	El	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai parkánymagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártosorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	5/1 = 57. § (4) a) szerint 5/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Á	= jelentős átlomás	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terv jelölt ingatlan esetén				= előírás szerint		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	5/1 = 57. § (4) a) szerint 5/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
		P	= parkoló	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terv jelölt ingatlan esetén				= előírás szerint		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		B	= benzinkút	*	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	5/1 = 57. § (4) a) szerint 5/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
											megjegyzés: OTÉK eltéréssel					
											FRSZ 20. § (2) alapján					



Környezet



elzárt nyé!



beépíthető terület



beépíthető terület



beépíthető terület



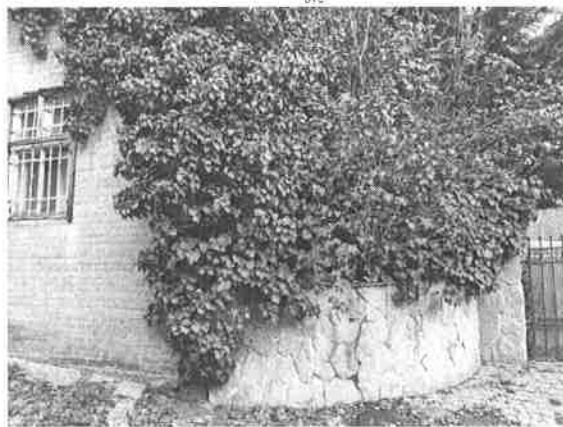
nyél terület



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 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. 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 gyepp 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás telek ingatlan

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárat, 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
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:
Hrsz: 11820/7

1025. BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7.
2023.04.06

3.3

forrás: ingatlan.com

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Összehasonlítás szempontjai						
	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 Szalamandra út telek
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK	Cím					
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: viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektíós 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

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTELTTSÉG MIATT:
KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA

	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KIALAKÍTÁS	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
ÖSSZKÖZMŰVESÍTELTTSÉG	0,90	0,80	0,80	0,80	0,70
	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
	0,90	0,90	0,90	0,90	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	1 267
Nyel terület:	157,5
Kompenzált terület	1 110
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	173 015 430

Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
1 minimum	110 060	nem mértekadó adat
2 maximum	178 188	nem mértekadó adat
3 számtani átlag	155 940	értékindikátor-1

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

87 395 324

14. Kerület

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
5/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. április 24-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 1. pont

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

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Annus Béláné gazdasági igazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 97/2023.(IV.24.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 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 az előterjesztésben bemutatott ingatlant érintő jogi, szabályozási és telek kialakítási problémái miatt felkéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályt, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával az ingatlant mérje fel és az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékét a felmérés eredményeként állapítsa meg.


Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. május 31.

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

Budapest, 2023. április 26.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


.....
Annus Béláné
gazdasági igazgató

Dr. Varga László

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Építészet – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

Megbízó: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Örsi Gergely polgármester

Cím: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Ügyintézők: dr. Endréné dr. Varga Lúcia (helyiség-gazdálkodás)

Murányi Orsolya (telekingatlan-gazdálkodás)

Elérhetőségek telsz: 061/246-5523,

email varga.lucia@masodikkerulet.hu

Szakértői ügyszám: M23019

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. sz. (természetben 5. sz.) alatti, belterület
11820/7 hrsz. telek forgalmi értékelése**



A szakvélemény 31 oldalt tartalmaz,
valamint +2 oldal mellékletet,
elektronikusan megküldve a Megbízónak,
s fényképekkel együtt eltárolva a szakértői adattárban.

Budapest, 2023. július 31.

A szakvéleményt készítette:

dr. Varga László
építőipari igazságügyi szakértő
Szakértői ig. száma: 281689

TARTALOMJEGYZÉK

**a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. sz. alatti, belterület 11820/7 hrsz. telek
forgalmi értékelése szakvéleményhez**

- 1. A szakértő megbízásos feladata, szakértői módszer, előzmények**
- 2. Leletanyag, megbízótól, illetve tulajdonostársától kapott dokumentumok**
- 3. Vizsgált ingatlan elhelyezkedése, helyszíni szemle, jellemzők**
- 4. Szakértői válaszok előkészítése**
- 5. Szakértői válaszok a Megbízó által feltett kérdésekre**
- 6. Szakértői nyilatkozat**

Budapest, 2023. július 31.

1. A szakértő megbízásos feladata

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a XIV/12-39/2023. ügyszámon, Z1030587/2023 pénzügyi nyilvántartási számon 2023.07.06-án megbízási szerződést kötött velem, mint igazságügyi szakértővel, ingatlanforgalmi szakvélemény készítésére a tárgyi önkormányzati résztulajdon értékesítés előkészítése céljából.

1.1. Megbízás tárgya

Megbízó megbízza a **Megbízottat** – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában foglaltak alapján – 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 hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) **felmérésére és az ingatlan forgalmi értékének megállapítására – igazságügyi szakértői vélemény elkészítésére, mely magában foglalja annak megállapítását is, hogy az ingatlan építési teleknek minősül-e.**

1.2. A szakértői vizsgálat módszere

A helyszíni szemlén tapasztaltakat figyelembe véve, a rendelkezésekre bocsátott, valamint egyéb a megbízótól, illetve adott ingatlanban tulajdonostársaktól bekért levéltári/ építéshatósági és geodéziai felmérési iratanyag (Lelet) áttanulmányozása után rögzítettem az ingatlan alapvető jellemzőit, melyhez hasonló, kerületi kínálati adatokat gyűjtöttem; s a közelmúltban megvalósult adásvételekről NAV adóhatóságtól friss adatokat kértem 2023.07.10-én. Utóbbi adatszolgáltatást sajnos használhatatlannak bizonyult, eleve csak 4 adatot küldtek (a 10 helyett), abból egyik sem idei; kettő Bimbó úti volt, amely út mentén váltakoznak az építési övezetek; kettő Verecke úti volt, 2021-es eladások.

Így csak kínálati, hirdetési adatok alapján végeztem elemzéseket.

A megbízó felé jeleztem, hogy a szükséges azon dokumentumok beszerzése, melyek szerint jogszerű a jelenlegi hivatalos helyszínrajzon feltüntetett, a szomszédos (11820/8 hrsz-ú) ingatlan felőli ráépítés a vizsgált teleknyélre, amely a teleknyelet a legkisebb előírt 3 m-es szélességnél kisebb értékre csökkentette, a Geo-Ideál Bt. 2023.07.17-i dátummal készített geodéziai felmérési rajza szerint 2,63 - 2,72 m-re (lásd alább 2.3. pontban).

Sajnos a kérésemre elindult levéltári kutatás - a nekem megküldött iratok alapján - eredménytelennek bizonyult. Emiatt az említett, szabálytalan

ráépítés műszaki elbontását - a szomszédos ingatlan területén megmaradó szerkezetek aládúcolásával - lehetségesnek tartom, ahogy a többi szomszéd felőli szabálytalan kerítés-túlépítés megszüntetését is.

A forgalmiérték elemzés során feltételeztem elméletben a ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, s meghatároztam annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vettem azt a becsült időt is, amely alatt ez az építésitelek helyreállítás lebonyolítható.

Mindezt pedig azért, hogy ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a Piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékéből meghatározhassam a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában, ugyanis összehasonlító adathalmaz megfelelő számban csak építési telekre volt gyűjthető.

A hirdetési összehasonlító adatgyűjtés során a vizsgált ingatlan Törökvész településrészi elhelyezkedéséhez képesti, a kerület más részeiről vett adatokat az ingatlanet.hu településrészi lakóingatlan hirdetési statisztika alapján képzett indexeivel korrigáltam.

Fentiek együttes mérlegelésével tettem szakértői megállapításokat, így kialakítva a szakvéleményt.

Ingatlanértékelés a 26/2005 (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, az EVS 2003, RICS (Red Book), IVS szabályzatok alapján készült.

Egyéb módszertani levél alkalmazására nem volt szükség.

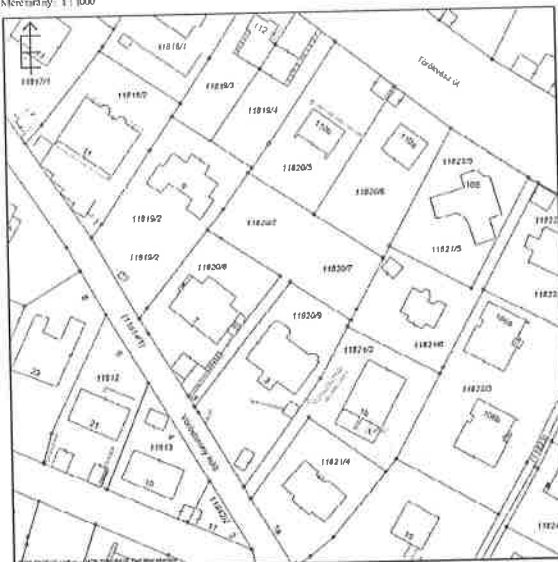
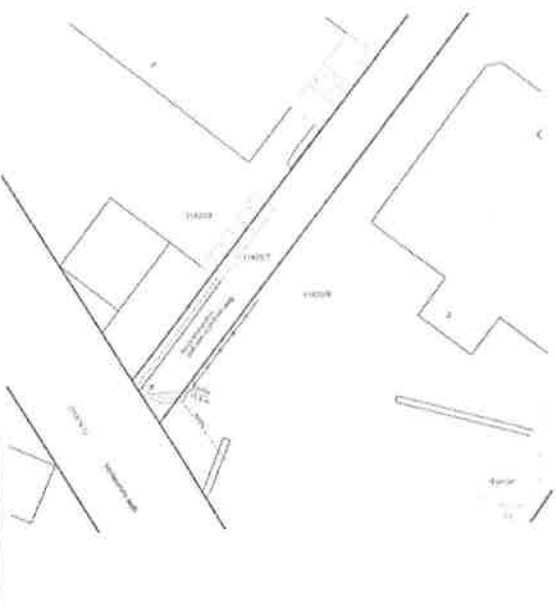
1.3. Előzmények, rövid összefoglaló a megbízási szerződés szerint:

Előzmények

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában úgy döntött, hogy "a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 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 az előterjesztésben bemutatott ingatlant érintő jogszabályi, szabályozási és telek kialakítási problémái miatt felkéri a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályt, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával az ingatlant mérje fel és az önkormányzat tulajdoni hányad forgalmi értékét a felmérés eredményeként állapítsa meg." (1. sz. melléklet - Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 97/2023. (IV.24.) határozata).

2. Leletanyag, releváns dokumentumokból részletek

2.1. Megbízási szerződés mellékleteiből a műszakilag fontosak

<p>4. melléklet</p> <p>Elektronikusan előírt Lechner Nonprofit Kft. - Föld</p> <p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415</p> <p>E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat</p> <p>Helyrajzi szám: BUDAPEST II. KERÜLET 11820/7 Megrendelés szám: 9000/5071/2023 Mértéktényező: 1 : 1000</p>  <p>A térképmásolat a kódszám megadása alapján megkezdődött az ingatlan-nyilvántartási (térképi adatbázis tartalmával). A térképmásolat adatait a kódszám megadása alapján megkezdődött az ingatlan-nyilvántartási (térképi adatbázis tartalmával).</p>	<p>5. sz. melléklet</p> <p>HELYSZÍNRAJZ</p> <p>8. sz. melléklet</p> <p>11820/7 helyrajzi számú ingatlan</p>  <p>11820/7 helyrajzi számú ingatlan</p>
<p>A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel</p> <p>KLÖTERJESZTÉS a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. április 24-i rendes ülésére</p> <p>Előterjesztő: Annus István igazgató Gazdasági Igazgatóság</p> <p>Tárgy: Javaslat a Képviseleti testület részére a „Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú Városház utca 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonú ingatlanok tulajdonosainak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából” tárgyú ügyben</p> <p>Ögyszám: XIV/12/2023. Ögyszám: Murányi Orsolya</p> <p>Tisztelt Bizottság!</p> <p>A Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Városház utca 7. „felülvizsgálat alatt” (jogszabályi rendelkezés alapján az ingatlanokból, ahol még nem történt meg a központi címjegyzékbe való bejegyzés, ott a tulajdonosi lapon a „felülvizsgálat alatt” megjelölést kell feltüntetni) címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű ingatlan az alábbi tulajdonosok közötti közös tulajdonban van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kurucz István András 1044/7602 Kurucz Mária 1044/7602 Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 3840/7602 Bogluta István 837/7602 Kolozsar Dénes Mihály 837/7602 arányban. <p>Az önkormányzati tulajdonú ingatlanról 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).</p> <p>Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az ingatlan egy - cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) - nyílás csatlakozik a Városház utca közterületéhez (Helyszínrajz - 2. melléklet).</p> <p>Természetben a közterület megközelítésére szolgáló nyílás utcai végpontját a szomszédos 11820/9 helyrajzi számú telék területével lezárta, így jelenleg a 11820/7 hrsz-ú ingatlan közterülettel történő megközelítése nyíltan keresztül nem lehetséges. A 11820/8 helyrajzi számú telék átfutásának feltételeként részben a nyílt épületek. A vizsgált terület egyéb irányból lakóingatlanok telkei övezik. Az ingatlan az északi (11820/5 helyrajzi számú) és a déli (11820/6 helyrajzi számú) ingatlan irányából nincs elválasztva, a déli szomszédos ingatlanok kerítésével elhatárolt. (3. melléklet - Földrajzi Helyszínrajz és Előzetes fénykép).</p> <p>A telék beépítésére részes végleges ábrák (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a hegyoldalon, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyíltan hegyoldalon, cca. 8 m-es (lejtés 16,8%) a szintvonalas alapérték alapján (becsült érték, pontos felmérés nem áll rendelkezésünkre). A vizsgált telék beépítetlen, fák, bokrokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek</p>	<p>képzésre kerültek, azokat a telékre nem költöttük be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. Az Önkormányzat a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanon nincs birtokon belül, az ingatlanra jelenleg csak az ingatlanul szomszédos ingatlanok telkein keresztül lehet bejutni.</p> <p>A tulajdonosok között dr. Bogluta István és Kolozsar Dénes Mihály a 2022. szeptember 07. napján kelt leveleken egy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében szándékukban áll megváltani az Önkormányzatnak a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban megváltó tulajdoni részesedést (Változtatási kérelmek - 4. melléklet).</p> <p>A 11820/7 helyrajzi számú ingatlan a Törökmező út felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület 11820/5 helyrajzi számú 1025 Budapest Törökmező út 110/B „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1091 m² területű ingatlan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bogluta István 1/2 Kolozsar Dénes Mihály 1/2 <p>(Tulajdoni lap - 5. melléklet)</p> <p>A 11820/7 helyrajzi számú ingatlan a Városház utca felől közvetlenül szomszédos a Budapest II. kerület, belterület 11820/8 helyrajzi számú 1025 Budapest Városház utca 5. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1117 m² területű ingatlan.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kurucz István András összesen 545/1091 Kurucz Mária összesen 546/1091 <p>(Tulajdoni lap - 5. melléklet)</p> <p>A KÉSZ 1. melléklete a tárgyú ingatlan Lka-2/82-9 jelű építési övezetbe sorolja, mely helyiértékű kerthasznos lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B birtokvédelmi zónában fekszik. (Főképező ábrákhozát levele 2022. október 24. - 6. melléklet).</p> <p>Az önkormányzat településszerkezeti és építési követelményeiről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:</p> <p>30. Építési telék: az a telék, amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik.</p> <p>a) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,</p> <p>b) a közterületnek függőleges-közvetlen útjának részétől az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számonként nyilvántartott magántulajdonú építménnyel közvetlenül, földfelület, illetve területtel szembe állva megközelíthető, és</p> <p>c) amelynek a közterülettel vagy magántulajdonú közterülettel határos legalább 1,00 m.</p> <p>A 2022. október 24-én kelt felépítési álláspont szerint a tárgyú telék - a fentieket és az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve - építési telékek minősül, az ingatlanon összesen 3 db önálló rendelkezési egység alakítható ki. Telépítésrendezési szempontból támasztható a tárgyú ingatlan értékesítése.</p> <p>A 2011. évi CXCVI. törvény - amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (1)-(2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint:</p> <p>13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon felmérésében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendelkezésben meghatározott értékelési feltétlen nemzeti vagyon tulajdonjogát átörökíteni - ha törvény kivételt nem tesz - csak</p>

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Építéset – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

versenyvezetés útján, az összesítőben legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének arányosságát lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átvéve természetes személy vagy állami szervezet részére lehet."

„14. § (2) *Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékelése esetén - a (1)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogviszony megelődző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogviszony az államot érintő 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 előhasznárbérleti jog] szabályai az alábbiak:

„(1) A tulajdonos vagy tulajdonosi jogviszonyban álló jogi személynek személynél szemben elővásárlási, előbérleti és előhasznárbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlanhoz ingatlan-nyilvántartásban kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közzétételének közzétételével azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartásban kívüli résztulajdonosok esetén a közzététel közzétételével elmulasztásból folyó jogkövetkeztetések nem alkalmazhatók ezzel a joggal szemben szemben, aki a szerződés megkötésétől előzetesen írt el.

(3) A tulajdonosnak az elővásárlási, előbérleti vagy előhasznárbérleti jogot az érintett tulajdon hányadára tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatja. Ha közöttük megegyezik nem jön létre, de van olyan tulajdonos, aki - akár másik tulajdonosával közösen - az érintett tulajdoni hányadára az ajánlatot megadja teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhasznárbérleti jog egyedül és vagy öket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellelhető - tulajdonos van, közülük a tulajdonos választ, az elővásárlási, előbérleti vagy előhasznárbérleti jog a választott tulajdonos részére illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonosát és a törvény alapján megillető elővásárlási jogot."

• Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnyilvánítás feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyontörvény) 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott (23 millió forint) értéketartó elővásárlási jogot, használatba, illetőleg bérbeadás, továbbá más módon történő használatára nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyvezetés útján, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.

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

A Vagyontörvény 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékelési szakvéleményt készített a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonú részének forgalmi értékének meghatározására.

Ismeretlen megkeresést a Főépítész, és kéri a nyilatkozatát arról, hogy tekintettel a tulajdonosának által benyújtott kérelmére, a korábbi főépítési állásfoglalásban foglaltakat fenntartja-e. A Főépítész korábbi állásfoglalását a 2023. február 15-én kelt tájékoztatóban annyiban módosította, hogy, *„mivel az azóta beérkezett állásfoglalási kérelmekben és XIV-12/S/2023 hivatalos tájékoztatóban mellékelt részletesen feltárta, a telek megközelíthetőségét bemutató ábrákban, oly mértékben korlátozta a telek közterületéről történő felhárulást, hogy nem lehet teljes értékű építési teleknek kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyilvántartás beírása és annak megerősítése is el lehetett volna a Várostervezési és Városrendezési feladatokról, továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyilv., elbírálási, terjedelmek tekintetében abban az esetben a nyilv. mellékelt telek is - közterületi kapcsolat nélkül - ún. „zártkörű telek”-nek is tekinthető.*

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

Tehtettel a főépítési állásfoglalásokban foglaltakra, a Gazdasági Igazgatóság Kötségvetési és Számvetési Osztálya állásfoglalását kéri arról, hogy az Önkormányzat 11820/7 helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányada értékelése ÁFA köteles-e, a vételárát terhel-e ÁFA. Kérdésünkre a SALDO Pénzügyi Tanácsadóhoz irányítottuk miniket, a tanácsadó szakértői állásfoglalása szerint *„a megközelítő leírás és a főépítési vélemény alapján az adó-vétel tárgyként szolgáló ingatlan nem lehet építési telek, azaz önköltségszámítás, hogy a közterületről megközelíteni nem lehet, 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 értékelőket, hogy korábbi értékelésüket vizsgálják felül a 2023. február 15-én kelt főépítési levélben foglaltak alapján.

Uj. dr. Boglutz István és Kolozsár 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 tulajdonosok 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 értékelés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 92.000.000-Ft, azaz nettó kilencvenkétezer forint (Értékelés - 14. melléklet). Az értékelés a szakvéleményben figyelembe vette, hogy a vizsgált idején a telek természetbeni megközelítése a nyílen keresztül nem biztosított (az a közterületől elkerülhetetlen részben beépített), azonban annak elbírálását közterület nyilvántartás (földhivatal) nem igazolja, a nyíl a vizsgált idején a vizsgált telek része.

Az Imowell 2002 Kft. által készített 2023. április 6. napján kelt ingatlan értékelés szerint a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 87.400.000-Ft, azaz nettó nyolcvanhétmillió-négyezer forint. Az értékelés szakember szerint a korlátozott megközelíthetőség és a nyíl megerősítése miatt a 2023. február 15-én kelt főépítési tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotában nem minősül építési teleknek. A telek hatékony használatára a szomszédos 11820/5 helyrajzi számú ingatlanról történő összeköttetéssel valósítható meg (Értékelés - 14. melléklet).

A Bering Studio Kft. által készített 2022. november 11. napján kelt ingatlan értékelés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 108.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 137.160.000-Ft, azaz egy százharminchétfélmillió-egyszázhatvan ezer forint (Értékelés - 7. melléklet).

Az Imowell 2002 Kft. által készített 2022. november 14. napján kelt ingatlan értékelés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 99.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 126.746.000-Ft, azaz százharminchétfélmillió-hétszáznegyven ezer forint (Értékelés - 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 Várostervezési és Városrendezési feladatokról, továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyilv., elbírálási, terjedelmek tekintetében abban az esetben a nyilv. mellékelt telek is - közterületi kapcsolat nélkül - ún. „zártkörű telek”-nek is tekinthető.” címen nyilvántartott „kivett beépített terület” megnevezésű 1267 m² terület, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban megelődző 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Várostervezési és Városrendezési feladatokról, továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyilv., elbírálási, terjedelmek tekintetében abban az esetben a nyilv. mellékelt telek is - közterületi kapcsolat nélkül - ún. „zártkörű telek”-nek is tekinthető.” által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkor Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapját a bruttó indult ár 10%-ában határozza meg. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolta a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenyválasztás esetén határozza fel a Polgármesteri és Várostervezési nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Tóth 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 80017/2023. tájékoztató határozatában engedélyezte a 2022. december 12-én záradékos T-102844M számú változási vázrajz alapján a 11820/5 és a 11820/7 helyrajzi számú ingatlanok telekgazdálkodását (80017/2023 földhivatali határozat és T-102844M Választási Vázrajz - 9. melléklet).

Dr. Boglutz István és Kolozsár Dénes Mihály tulajdonosok 2023. január 20-án kelt leveleiben ismételten bejelentették az Önkormányzat tulajdoni illetősége visszatérni szándékukat azzal, hogy kéri a Főépítész állásfoglalásának felülvizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a nevezett telek építési teleknek minősül-e, és az állásfoglalás függvényében kéri az értékelésük 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 értékelése is Áfa körbe tartozna-e (Uj. felülvizsgálati kérelmek 2023.01.20. - 10. melléklet).

A tulajdonosok álláspontja szerint az ingatlan zárványteleknek minősül, a teleknyíl a szomszédos kettő épület által beépített, a Várostervezési utca felől átlagosan 5 m magas egybefüggő építménnyel elzárta, az akadályokat képező épületeknek elbontása aránytalan idő veszteséget, költséget jelentene és teljességgel céltalan volna, a teleknyíl megerősítése a helyszíni geodéziai felmérés szerint 28,5%.

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

A határozat elfogadásához egyenlő 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.

Felolvas: Polgármester
 Hírtávirat: 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 Várostervezési és Városrendezési feladatokról, továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyilv., elbírálási, terjedelmek tekintetében abban az esetben a nyilv. mellékelt telek is - közterületi kapcsolat nélkül - ún. „zártkörű telek”-nek is tekinthető.” címen nyilvántartott „kivett beépített terület” megnevezésű 1267 m² terület, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban megelődző 3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú 1025 Budapest Várostervezési és Városrendezési feladatokról, továbbá az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyilv., elbírálási, terjedelmek tekintetében abban az esetben a nyilv. mellékelt telek is - közterületi kapcsolat nélkül - ún. „zártkörű telek”-nek is tekinthető.” által megállapított forgalmi érték alapján 92.000.000-Ft + 27% Áfa, azaz bruttó 116.840.000-Ft összegben, a pályázati alapját a bruttó indult ár 10%-ában határozza meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenyválasztás esetén határozza fel a Polgármesteri és Várostervezési 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.

Felolvas: Polgármester
 Hírtávirat: Soron következő Képviselő-testületi ülésre

Budapest, 2023. április 17.

Óri Gergely
 polgármester, meghatalmazott elnöke
 Annus Béláné
 Gazdasági Igazgatóság igazgató

A 11820/7 és 11820/8 leírás a megadott példány és egyezőjét kizárólag beépíthetővé teszi.
Jelölés: változat

	11820/5 hrsz.-ú ingatlan (földrajzi leírás 1180/1)	1180/7 hrsz.-ú ingatlan (Önk. érzékelés)
Ingatlan nyilvántartás szerint telék terület	1117 m ²	1267 m ²
Nyál		152,5 m ²
1820/7 és 11820/5 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi beépítettsége		
Építési övezet paramétereit figyelembe véve terület	1117 m²	1267 m ² - 152,5 m ² = 109,5 m²
Éke-28/2-9 jeli építési övezetben a beépítési mértéke (fűrészpajza felett: 15%)	1117x0,15 = 167,55 m ²	109,5x0,15 = 16,43 m ²
Éke-28/2-9 jeli építési övezetben az általános szárítottfa mutató szerinti terület (82/184 = 0,4)	1117x0,4 = 446,8 m ²	109,5x0,4 = 43,8 m ²
1820/7 és 11820/5 hrsz.-ú ingatlanok egyesített lévelvő-beépítettsége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telék terület összevona után	2384 m²	
Építési övezet paramétereit figyelembe véve terület (m ²)	2384-157,5 = 2226,5	
Éke-28/2-9 jeli építési övezetben a beépítési mértéke (fűrészpajza felett: 15%)	2226,5-1500 = 726,5, továbbá 726,5x0,15 = 108,975	
Éke-28/2-9 jeli építési övezetben az általános szárítottfa mutató szerinti terület (82/184 = 0,4)	726,5-108,975 = 617,525	
	1863,25x0,4 = 745,3 m ²	
	617,525x0,4 = 247,01 m ²	
	745,3 + 247,01 = 992,31 m ²	

¹ A nyelvi területre, a kérelmezők dr. Horváth István és Kolozsvári Dénes Mihály tudományos munkáinak 2013. évi 20. számú kötetére alapítván.

[illegible]

[A hiszékeny jogszabályról – Orbánék körében – szóbeszéd a B. Törvény és a választások között, az államháztartás, az egészségügy és a gazdaságfejlesztés miniszterének közlése, 2008. május 14.]

A KÉSZ. 1. melléklete (Szabványok) 17. cikkely) a fegyver impaktú Do-75Z-9 jelű zsinór átvizsgáló analízis. Az impaktáns vonathatás általános elvárásait a KÉSZ.92-94-4. a szabványok alapján a KÉSZ.94-1 (1-2) bekezdések rendelkeznek.

A KESZÉ 58 % (9) tokeákos rendelkezéssel rendelkező, (10) Nyilvános telek esetén a telek megnevezés helyett a terület mértékét, a telek megnevezését helyettesíti a telek mértékét és a telek elnevezése. Az ingatlanok azonosítását megkönnyíti a telek cím és helysége, azonosítója és a telek tulajdonosának neve, az ingatlan tulajdonosának neve.

Az [1, 2, 3, 4] feltétel mellett pontosított [a KfSZ.2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

[illegible]

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan felvétele
A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének hegyvidéki részén helyezkedik el, közel a Kárpó út Vörösmarty utja kereszteződéséhez. A vizsgált telek a Törökvész út és a Kárpó út közötti területen található. A közvetlen környezetében számos házak illésztve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból átlagos. Az ingatlan a Margit kút felől a Törökvész út - Vörösmarty út irányból közelíthető meg. Az aszfaltozott útot van parkolási lehetőség, a parkolás nem fizetős. Az ingatlan környezetében épült ingatlanok II. kerület egyik hegyvidéki kereskedelmi központja.

3.2. Ingatlan ismeretfelfedezése
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 területén erősen lejtős a Vöröstorony lejtő felé. Az ingatlan egy nyelés telket, mely nem lett beépítve. Körülötte minden telket már beépített. A Budapesti Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (II. 27.) önkormányzati rendjele Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról alapjaiban a terület 1/2-5/2/9 övezetbe tartozik, melyből a beépítési legnagyobb mérték 15% és a szentélyterület mutatója 0,4. A legnagyobb épületmagasság 7,5 méter. A terület jelenleg egy teraszosan kialakított területen van és gyümölcsfák találhatók. A telket drótfencek kerítésével van elhatárolva a szomszédoktól. A telket közterületi kapcsolata a Vöröstorony lejtővel egy támfallal van zárva. A nyelés részén a 11820/8 Hírtörő ingatlanra épült épület áll és foglalta a nyelés egy részét. A nyel 157,5 négyzetméter, mely az ingatlan beépíthetősége számításánál nem számít bele. A közvilágító megközelíthetősége és a nyel meredeksége miatt a 2022. február 15.-én kelt Főépítési tájékoztató alapján az ingatlan jelen állapotban nem minősül építési telnek. A telket hatékony hasznosítása a szomszédos ingatlanhoz (Hírtörő-11520/5) történő összevisszával valóváltóhoz megy. Ebben az esetben az ingatlan a kialakuló telket 1500 négyzetméter feletti részére csak 50%-os beépíthetőséggel lehet a beépítési mutatóval számolni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:		1025 Budapest, Vörösmarty ujtó 7. 11820/7
Ingatlan címe:		
Helyrajzi szám:		Kivett beépítetlen terület
Típusa:		Kurucz István András 1044/7602, Kurucz Mária 1044/7602,
Tulajdonos:		II. Kertületi Önkormányzat. 3840/7602, Dr Boglutz István 837/7602, Kolozsar Dániel Mihály 837/7602.
		1267 m ²
Telek ösztérület:		640 m ²
Vízgált terület:		nincs
Bejegyzés:		

- A szakértői elvégzte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás-vételek időpontját.
- A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.
 - A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
 - A vizsgált ingatlanok áraitban meglévő alku tartalékokra.
 - A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségére és mikroklímajellegű elhelyezkedésére.
 - A vizsgált ingatlanok jogi helyzetére.

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos ingatlanárát, a kinalati árak ártartakálával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságát figyelembe véve számított egységárát (155 940,- Ft/ m²), a vizsgált ingatlan nyíllal csökkentett alapterületével (1267-157,5=1109,5 m²) és az önkormányzati tulajdoni hányaddal (3640/7602) 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

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025. Budapest, Városterőny lejtő 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú rész értékének becslését a szakértő végezhajtotta. 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.

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Építész – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

Értékelés tárgya:
Értékelés időpontja:
Hrsz: 118207

1025, BUDAPEST, Vöröstorony lejtő 7,
2022.11.06

INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

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 Vihorlát utca telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Verecke út telek	Budapest, II. ker Szalaymándra út telek
PIAZDASÁGI 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, viszonylat/ 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 MIATT:

KÖRNYEZET, INFRASTRUKTÚRA	Hasonló 1,00	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,80	Hasonló 1,00	Kedvezőtlenebb 0,80
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 0,80
ÖSSZKÖZMŰVESÍTHETTSÉG	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80	Kedvezőtlenebb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	147 973	175 334	168 585	110 060	178 188
Korrigált érték	147 900	175 300	168 500	110 000	178 000

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGÁLMÍ JÖGÖK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

Korrigált egységárak átlaga (Ft/m2)	155 940
Teljes terület	1 267
Nyílt terület:	1 267
Kompensált terület	1 110
Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)	173 015 430

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslési vélemény

1. minimum	110 060	nem mértékadó adat
2. maximum	178 188	nem mértékadó adat
3. számtani átlag	155 940	értékindikátor

Miko Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

87 395 024

Geo-Ideál Bt.
1139 Budapest
Szegelei út 4. 1010.

7. sz. melléklet Munkaszám: 118207/2022

Felmérési vázrajz
Színkélibőrség meghatározása
Bp. II. ker. 118207 hrsz.

M-1/306

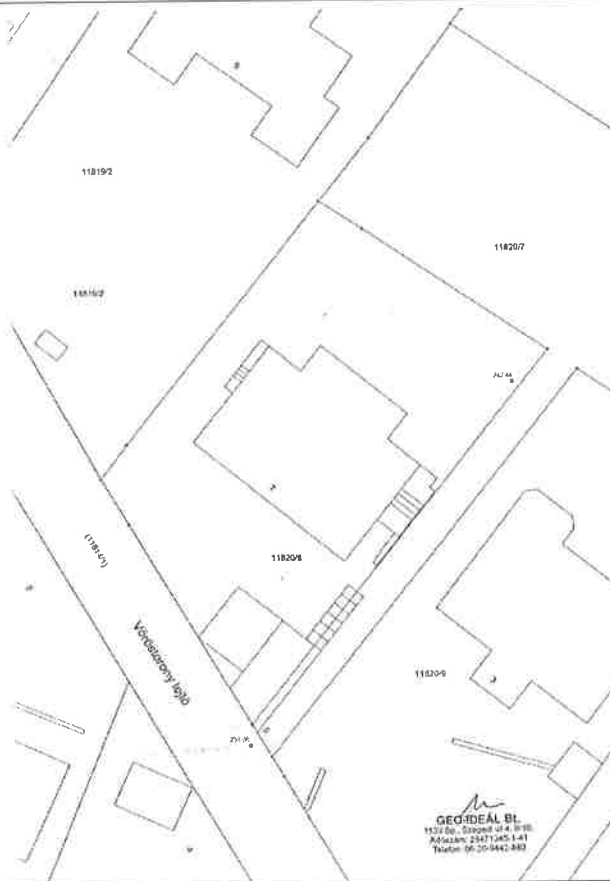
A munkálatai használati engedélyre (főnyelvény) szolgálnak. IRÁNYÍTÓ Bt., 90611579,
VITEL Bt., 2401

Budapest, 2022.11.23.

Készítette:

Geo-Ideál Bt.
1139 Budapest, Szegelei út 4. 1010.
Adószám: 2401-2401-1-01
Telefon: 06-21-542-880

Rádics Róbert / Geo-Ideál Bt.
7300/2017



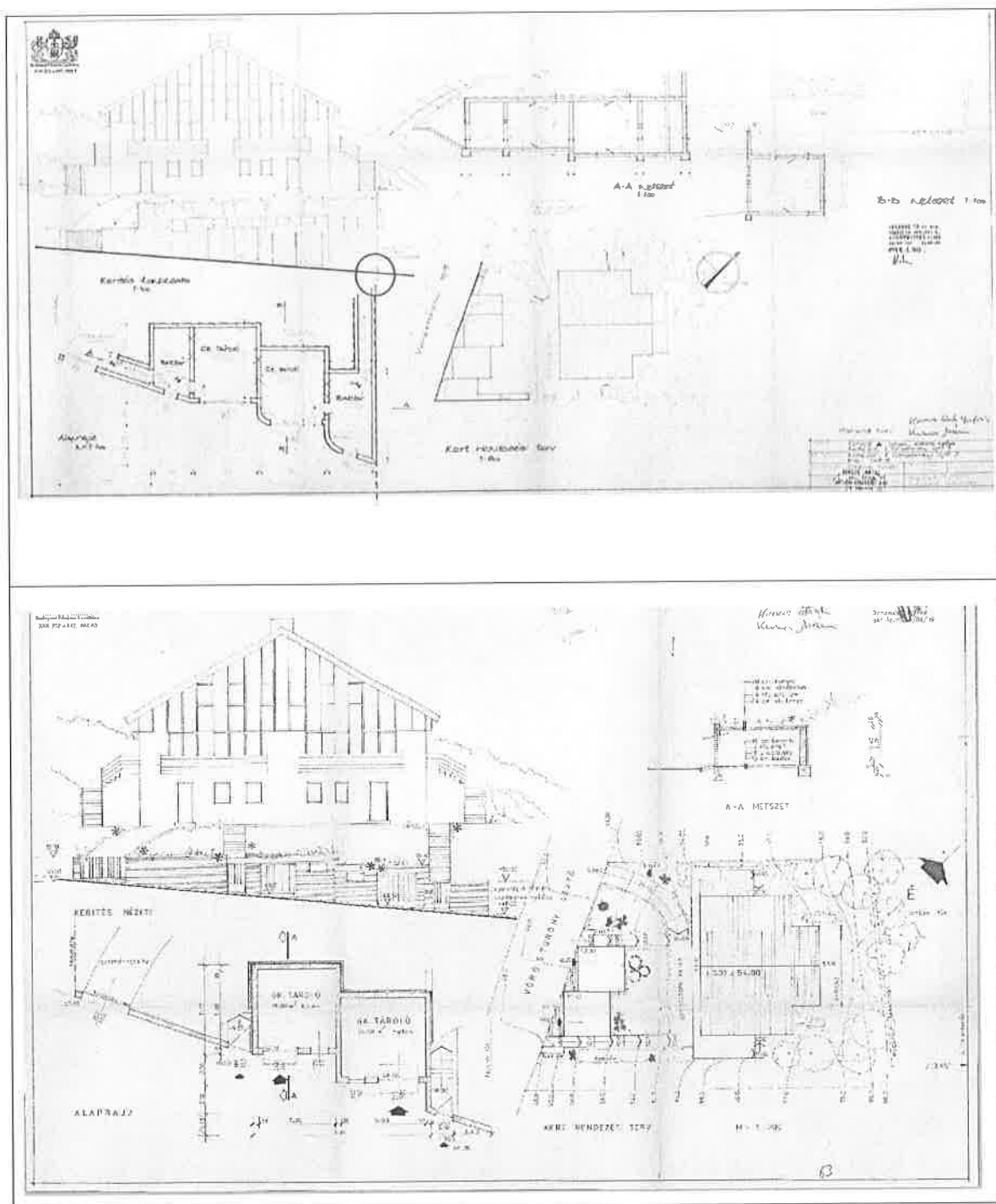
Geo-Ideál Bt.
1139 Budapest, Szegelei út 4. 1010.
Adószám: 2401-2401-1-01
Telefon: 06-21-542-880

[illegible]

Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Építészet – Ingatlanértékelés – Építéstechnológia – Épületenergetika – Sz. 281689

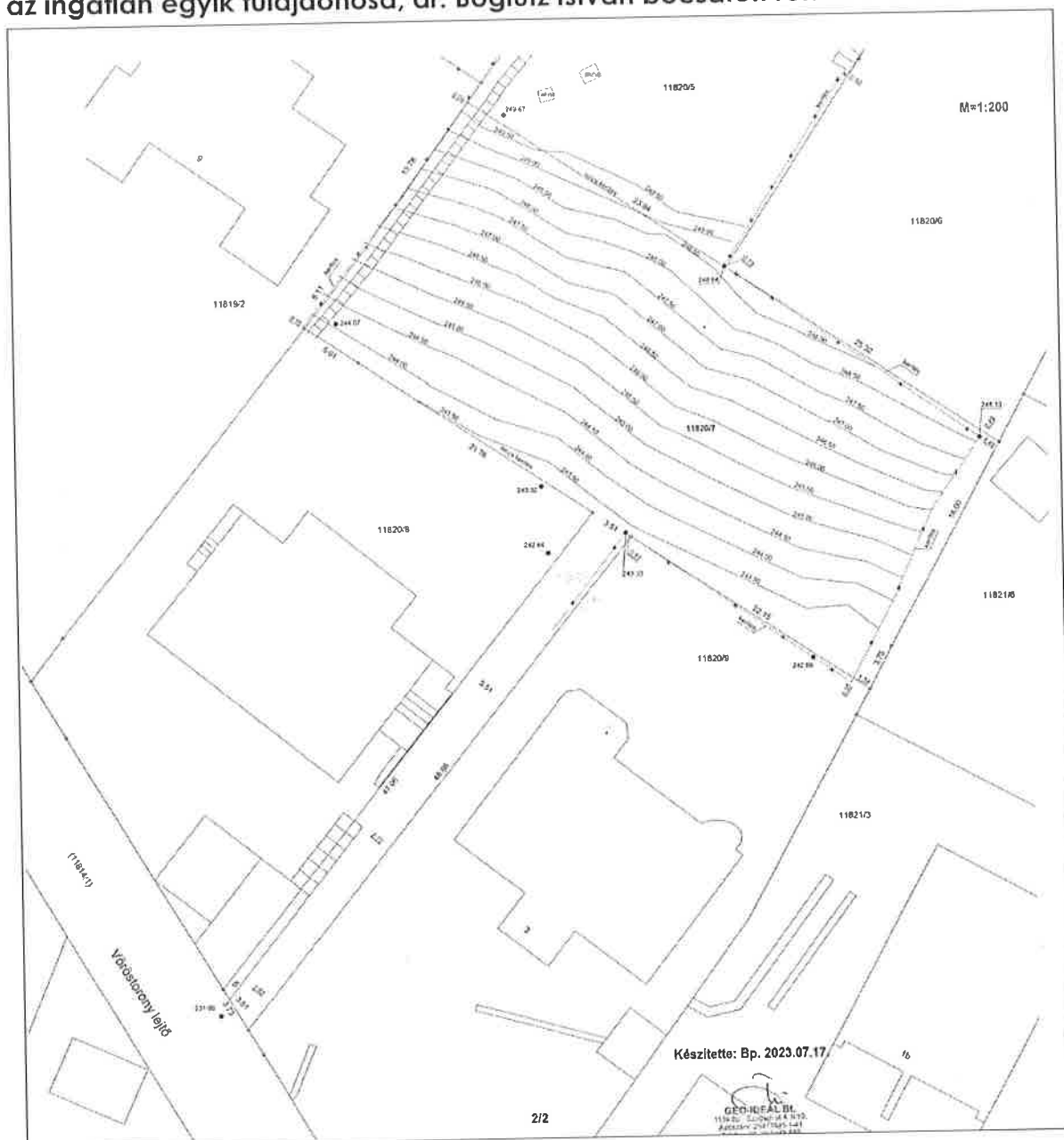
<p>BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI TANDOS VB. MŰSZAKI OSZTÁLYA 1277. Budapest, II. ker. Machwart tér 3.</p> <p>Szám: 1.429/1983 11546 (11546/1983) Budapest, 1983. 04. 05.</p> <p>Előzetes: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p align="center">ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY</p> <p>Tervező: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>1. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>2. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>3. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>4. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>5. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>6. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>7. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>8. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>9. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>10. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p>	<p>11. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>12. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>13. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>14. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>15. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>16. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>17. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>18. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>19. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>20. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p>
---	---

<p>Műszaki leírás</p> <p>Budapest, II. ker. Tandos VB. Műszaki Osztály 1277. Budapest, II. ker. Machwart tér 3.</p> <p>Szám: 1.429/1983. Előzetes: 11546/1983. Telefonszám: 11546/1983.</p> <p>1. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>2. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>3. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>4. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>5. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>6. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>7. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>8. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>9. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>10. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p>	<p>11. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>12. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>13. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>14. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>15. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>16. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>17. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>18. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>19. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p> <p>20. A feladat megnevezése: 11546/1983 11546/1983 11546/1983</p>
--	---



Építőipari Műszaki Igazságügyi Szakértő
Tel: 06 70 703 45 45
E-mail: vargalaszlodr@t-online.hu

2.3. A vizsgált ingatlan friss geodéziai felmérési rajza, melyet szakértői kérésre az ingatlan egyik tulajdonosa, dr. Boglutz István bocsátott rendelkezésre



Re: Vöröstorony lejtő szakértői munka segítése

1 üzenet

2023. július 24. 18:29

dr. Boglutz István <istvan.boglutz@boglutz.com>

Címzett: Szilvia Agoston <agostonsz@gmail.com>

Másolatot kap: Varga László <vargalaszlodr@t-online.hu>, adrien plichta <plichta.adrien@gmail.com>

Tisztelt Szakértő Úr,

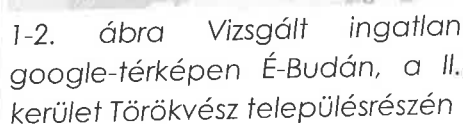
A múlt heti levelezésünk alapján tolmácsoltam a kéréseiket a geodétának, aki a jelen levelemhez csatolt kiegészített felmérést készítette.

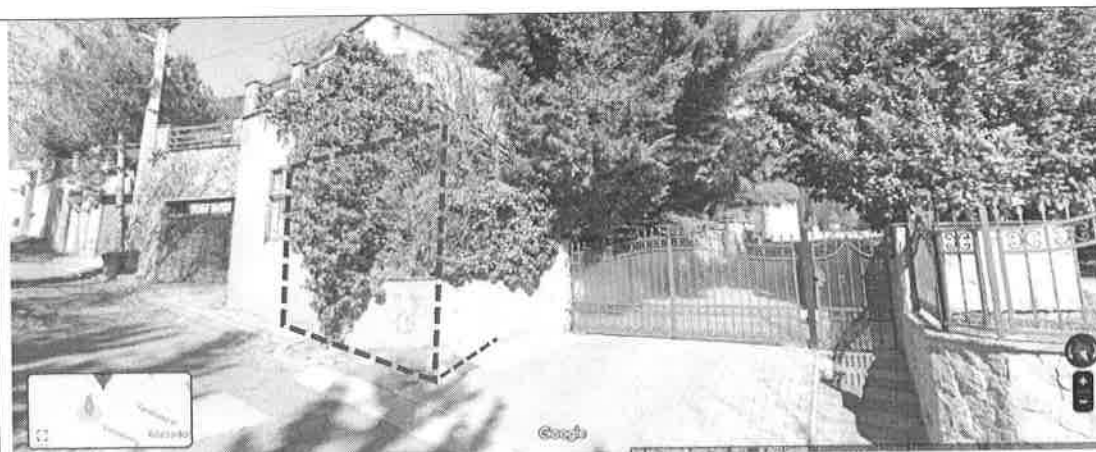
[Jelölte ezúttal a földhivatali térképen szereplő nyél szélességét is, miszerint az a beépítettségétől függetlenül is csak 1 centiméterrel szélesebb, mint az OTÉK szerinti minimum, azaz a 3 m útpálya + a 25-25 cm kerékvető, tehát 3,5 m. Egyebek mellett erre alapoztam, hogy a nyél meredeksége (gazdaságtalanságán túl) sem leküzdhető oldalsó támfal építésével, mivel arra egyszerűen nincs hely.]

Üdvözlettel,

dr. Boglutz István

3. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése, helyszíni szemle





5. ábra Vizsgált ingatlan elméleti bejárata (pirossal) google-utcaképen



6-8. ábra Vizsgált ingatlannal szomszédos, természetben 7. sz. alatti ingatlan utcai frontja. A korábbi években készült google utcaképek szerint 2012-ben már ugyanilyen formában (tehát 3. sz. alatti túlépített kerítéssel elzárt volt a vizsgált telek utcai bejárata)

A vizsgált telek É-Budán, a II. kerületben Törökvész településrészén található a meredek Vöröstorony lejtő 5. sz. alatt, de kerítéssel, részben épülettel zárva az utcai bejárata.

Bevásárlási lehetőség a közeli, Törökvész úti Rózsadomb Centerben, tömegközlekedés 11-es és 29-es buszokkal a buszmegállótól 5-10 percre.

Összközmű az utcán, telekre nincs bevezetve.

3.2. Tulajdoni lap adatok (2023.07.06-i állapot szerint)

3. melléklet		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportigazgatóság Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, PF. 415		Oldal: 1/8	
Emlékeztető tulajdoni lap - Teljes nyilatkozat Megrendelés szám: R000004/264045/2023 2023.07.06		Sektor: 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"			
LRÉSZ Földrészlet területén változóan előtér: 1267 (m ²) (előtér határolás: 9002/2094)			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/ min. o terület kat. t. jóv. alosztály adatai ha m ² k. ell. t. sz. kat. jóv. ha m ² k. ell.			
- Kivett beépítetlen terület 0 LRÉSZ 1267 0,60			
5. tulajdoni hányad: 1044/7602 bejegyző határozat, érzékelési idő: 216/2/1993/1982.06.10 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, érzékelési idő: 216/2/1993/1982.06.10 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Kurucz Mária szül. : 1963 a.név : Sidó Mária cím : BUDAPEST II. KER., Vöröstorony lejtő 5. 1025			
9. tulajdoni hányad: 3340/7602 bejegyző határozat, érzékelési idő: 124074/1/1996/96.06.13 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. jogállás: tulajdonos név : II. KER., ÖRÖKVÉSZ címr: 1027 BUDAPEST II. KER., Mátyás utca 24. sz. 1/1			
20. tulajdoni hányad: 877/7602 bejegyző határozat, érzékelési idő: 55431/2/2022/21.10.25 jogcím: vétel utolsó: II /10-12, II /14-19 jogállás: tulajdonos név : Dr. Molnár István szül.: 1995 a.név : Dr. Molnár István cím : 1025 BUDAPEST V. KER. Váci utca 25. sz. 1/1			
21. tulajdoni hányad: 877/7602 bejegyző határozat, érzékelési idő: 55431/2/2022/21.10.25 jogcím: vétel utolsó: II /10-12, II /14-19 jogállás: tulajdonos név : Molnár István Mihály szül.: 1992 a.név : Dr. Molnár István cím : 1026 BUDAPEST II. KER., Török u. 44.			

3.3. Helyszíni szemle

A feleket értesítve **2023. július 7-én, pénteken 10:00** órai kezdettel helyszíni szemlét tartottam a **1025 Budapest, Vöröstorony lejtő u. 7.sz.** alatti telekingatlanban, mely természetben az 5. sz. alatt van a 3. sz. ingatlan kerítésének túlépítésétől elzárt utcai bejárattal. A vizsgált telekre a bejutási lehetőséget a Törökvész út 110/B alatti ingatlan tulajdonosai biztosították.

A helyszíni szemle résztvevői:

- **dr. Endréne Varga Lúcia**, a megbízó ügyintézője
- **dr. Bakos Zsuzsanna**, a megbízó ügyintézője
- **Murányi Orsolya**, a megbízó ügyintézője
- **dr. Boglutz István**, a vizsgált ingatlanban tulajdonostárs
- **Koloszár Dénes**, a vizsgált ingatlanban tulajdonostárs
- **Kardos Gergely**, a tulajdonostársak munkatársa
- dr. Varga László igazságügyi szakértő
- Plichta Adrien szakértői munkatárs

Az ingatlant bejárva fényképeket készítettünk, dokumentáltuk az állapotokat, jegyzőkönyvet vettünk fel.

3.4. A helyszíni szemlén készített fényképek

1-2. kép Adott 7. házszám alatti utcai garázsépület, melynek jobb szélén a vizsgált teleknyélre történt a ráépítés kb 87 cm-rel; a 3. házsz. alatti kerítés túlépítése pedig teljesen lezárta a vizsgált teleknyél utcai bejáratát



3-4. kép Felső telek bejárata a Törökvész út 110/b alatt; vizsgált telek a felső telek felől



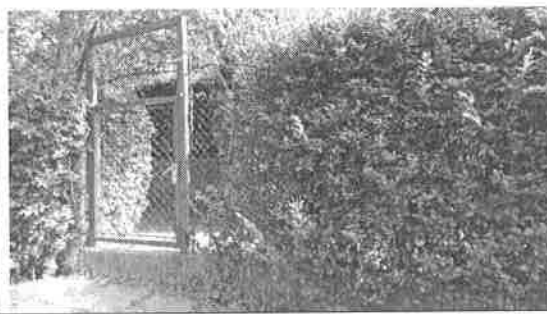
5-7. kép A növényzettel benőtt tereplépcsős telek; a telek Ny-i oldalán lépcsős járda



8. A Ny-i szomszéd ház



9-10. kép É felé nézve, É-i szomszéd (Törökvész út 110/a) kerítése





11-12. kép A telekről É felé nézve, É-i szomszéd (Törökvész út 110/d) kerítése

13-14. kép A K-i szomszéd ház (Törökvész út 118/A) és a vizsgált telken 1,5 m-rel beljebb épített kerítése (lásd fent a 2.3. pont geodéziai felmérését)



15-16. kép A felső ÉK-i teleksarokból D felé nézve;

a telek D-i részén a teleknyúlvány felső vége, betorkolása



17-19. Az alsó szomszéd (Vöröst. lejtő 7.)
hátsó udvara támfallal, köztés kerítés nélkül



4. Szakértői válaszok előkészítése**4.1. A vizsgált ingatlan jellemzői az összehasonlító elemzéshez****I. ADATOK**

Cím	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. természetben 5. sz.		
Helyrajzi szám	11820/7		
Típusa	Kivett beépítetlen terület		
Tulajdonosok	Kurucz István András	1044/7602	640 nm
	Kurucz Mária	1044/7602	
	II. Kerület Önkormányzat	3840/7602	
	Dr. Boglutz István	837/7602	
	Koloszár Dénes Mihály	837/7603	
Terület			1267 nm
Teleknyúlvány (nyél) területe			167 nm
Egyéb tulajdoni lap bejegyzés nincs.			
Jogi jelleg	Osztatlan közös tulajdon		
Jogi akadály	A Geo-Ideal Bt. Friss geodéziai felmérése alapján cca 33 nm területet elkerített a telekből a K-i szomszéd, a 11821/6 hrsz telek birtokosa. A telek jelenleg zárványtelek a 2023.02.15-i főépítészai állásfoglalás szerint. Csak a szomszéd telkek tulajdonosai segítségével lehet bejutni, Önkormányzat birtokon kívül van.		

II. TELEK ADOTTSÁGOK, BEÉPÍTÉSI LÉHETŐSÉG

Településrész	Törökvész	É-Buda II. kerület É-i részén
Övezet	Lke-2 SZ-9	
Bruttó szintterületi mutató, az összes föld feletti építményterület és telek (nyél nélkül) hányadosa)	0,4 (440 nm)	
Teleknyúlvány nélküli, beépítésben figyelembe vehető terület	1100 nm	
Egyéb előírás	"B" Barlangvédelmi zóna - építés előtt kötelező üregkutatás, valamint a talajban lévő szerkezetek vízzáró határolása.	
Telekforma	Fekvőtelek nyúlvánnyal (nyéllal)	
Tájolás	DDNy-i lejtő 27,4- 24,5 - 27,6 % lejtéssel	
Kilátás	A telken túlnőtt növényzet miatt részben takart panoráma.	
Talajtani viszonyok	Korábbi tervhez (1985. október) készült műszaki leírás szerint "erősen kötött, kisebb részben köves talaj; a talajbevagásnál a talaj közel függőlegesen (terhelés nélkül) megáll".	
Növényzet	Bokrok, gyümölcsfák, sövény, magas aljnövényzet 2-3 m széles tereplépcsőkkel.	
Tartozékok, bejutás fizikai akadály	Kerítés van a 11820/6, 11821/6, 11820/9 és 11819/2 hrsz ingatlanok felől. Nincs a 11820/5 és 11820/8 hrsz felől. A nyél a hosszú oldalakon támfalakkal, épületfalakkal és beljebb épített támfalkezeléssel határolt, az utca felől a 3. sz. (11820/9 hrsz) ingatlan kerítéssel elzárt, a szomszédos ingatlanok felől lehet bejutni az érintett tulajdonosok segítségével, azaz a II. ker. Önkormányzat nincs birtokon belül. Beton lépcsős járda telek Ny-i oldalán.	
Építési akadály	Az eredetileg 3,5 m széles teleknyélre ráépítették a 11820/8 hrsz felől garázs-raktár és lejárati épületszerkezeteit, 77-88 cm-t elvéve a szélességből.	

III. INFRASTRUKTÚRA, KÖRNYEZET

Közmű-ellátottság	Összközműves az utca, de a telekre nincs bevezetve, ami az 50 m hosszú és a cca 25% meredekségű teleknyúlvány miatt extra költségeket jelent. Szemétszállítás fővárosi szokásos, szelektív. Utca aszfaltos.
Tömegközlekedés	11-es és 29-es buszokkal a buszmegállótól 5-10 percre
Ellátottság	Vásárlás, oktatás, intézmények, szabadidős létesítmények elérhető közelségben.
Környezeti jellemzők	Természetvédelmi területek szomszédságában, közeli szennyező forrásról nincs tudomás.
Környéki beépítés	Hegyvidéki, jellemzően rátelepült társasházas beépítés.
Szomszédság	Közel szomszéd ingatlanok többsége túlépített 0,75-1,5 szintterületi mutatójú.
Demográfia, gazdaság	Az ezredforduló utáni 4-5 év erős lakosságszám-csökkenése után enyhe emelkedés következett be. Kisvállalkozások a jellemzőek a területen.
Ingatlanpiac	A covid-járvány után hullámozik fel-le változik. A befektetői célú vásárlásokat csökkentik az állampapírok jelenleg kedvezőbb kilátásai.
Használat	A jelenleg használatlan, üres telket benőtte a növényzet, ritkítás jelei a K-i oldalon; a felső 11820/5 hrsz-ú szomszéd tulajdonosai a vizsgált ing.ban is azok, telkek egybenyitásával kívánnak társasházat építeni - az időtényező fontossága.

4.2. Összehasonlító elemzésben használt korrekciók

Az aktuális ingatlanpiaci hirdetések böngészése során zárványtelekre vonatkozó hirdetést nem találtam; nyelestelekből 2 db-ot hirdetnek, Törökvész településrészi építési telekből 3 db-ot, a közeli településrészek közül még 2 db összehasonlításra legalkalmasabb ingatlant találtam, ezekből dolgoztam ki korrigált átlag fajlagos értéket korrekciókkal.

Ugyanis a forgalmiérték elemzés során feltételeztem elméletben a szomszédok felőli, szabálytalan ráépítések, túlépítések nélküli eredeti építési telek jövőbeni helyreállíthatóságát, s meghatároztam annak aktuális becsült bekerülési összköltségét, valamint számításba vettem azt a becsült időt is, amely alatt ez az építésitelek-helyreállítás lebonyolítható.

Ezt a helyreállítási becsült költséget levonva a Piaci összehasonlító ingatlanértékelési módszer szerint építési telekre számított becsült értékből meghatározhatom a vizsgált ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában.

Alkalmazott korrekciók

- a) Hirdetési ár és adatok bizonytalansága miatti korrekciót együtt a hirdetési ár -10%-os csökkentésével vettem figyelembe.

Ha elbontandó ház szerepelt a telekhirdetésben, ott az elbontás minimálisan becsült 5 millió Ft-os költségét előzetesen hozzáadtam a hirdetési árhoz.

- b) Településrész szerint

A hirdetési összehasonlító adatgyűjtés során a vizsgált ingatlan Törökvész településrészi elhelyezkedéséhez képesti, más kerületrészek adatokat az ingatlanet.hu településrészi lakóingatlan hirdetési statisztika alapján képzett indexeivel korrigáltam alábbi I. táblázatban láthatóan:

I. táblázat

Ingatlanet.hu Budapest, II. kerület településrészenkénti lakóingatlan statisztika - 2023.07.20					
Dátum	Törökvész	Pálvölgy	Törökvész és Pálvölgy hirdetési árainak indexe	Zöldmál	Törökvész és Zöldmál hirdetési árainak indexe
	Átlagos négyzetméter ár	Átlagos négyzetméter ár		Átlagos négyzetméter ár	
2022-05	1 574 151	1 518 016	1,037	1 400 000	1,124
2022-06	1 614 315	1 637 930	0,986	1 166 666	1,384
2022-07	1 413 423	1 637 930	0,863	1 166 666	1,212
2022-08	1 764 652	1 597 313	1,105	1 400 000	1,260
2022-09	1 584 477	1 555 647	1,019	1 366 666	1,159
2022-10	1 407 004	1 616 666	0,870	1 366 666	1,030
2022-11	1 505 555	1 616 666	0,931	1 365 000	1,103
2022-12	1 283 626	987 567	1,300	1 331 667	0,964
2023-01	1 354 026	1 525 555	0,888	1 298 333	1,043
2023-02	1 373 076	1 666 817	0,824	1 298 333	1,058
2023-03	1 497 737	1 666 817	0,899	1 273 333	1,176
2023-04	1 458 333	1 666 817	0,875	1 248 333	1,168
2023-05	1 434 259	1 666 817	0,860	2 016 148	0,711
2023-06	1 258 910	1 751 893	0,719	2 783 964	0,452
Településrész szerinti korrekciós indexek		utóbbi évi korr. index átlaga	0,941	utóbbi évi korr. index átlaga	1,060
		Törökvészhez képest kedvezőbb településrész		Törökvészhez képest kedvezőtlenebb településrész	
Településrész szerinti korrekció %		-6		6	

c) Beépítési lehetőség szerint

A beépíthető teljes, föld feletti bruttó területet hasonlítottam a vizsgált telek ilyen adatához, s a kapott százalékos eltérés felét tekintetem a korrekció mértékének.

A nem nyeles teleknél -3 %-kal korrigáltam a vizsgált telekhez képesti különbséget.

II. táblázat

Telek mérete	Telek beépíthető, teljes föld feletti bruttó területe	Vizsgált telek br. 440 nm (föld feletti) értékéhez képesti index	Vizsgált telekhez képest kedvezőbb vagy kedvezőtlenebb?	Vizsgált telek br. 440 nm (föld feletti) értékéhez képesti korrekció %	Nyeles telek szerint i korrekció %	Beépítési lehetőség szerinti összkorrekció %
1020	408	1,078	kedvezőtlenebb	4	-3	1
1050	420	1,048	kedvezőtlenebb	2	-3	-1
1336	346	1,272	kedvezőtlenebb	13	0	13
1368	547,2	0,804	kedvezőbb	-10	-3	-13
1078	431,2	1,020	kedvezőtlenebb	1	-3	-2

d-e) Közművesítettség (összközmű utcán vagy telken belül); illetve Jogi nehézség szerint (szomszéd túlhasználata, osztatlan közös tulajdon tényezők)

III. táblázat

Hirdetési kód	Hely	Telek mérete	Vizsgált telekhez képest kedvezőbb a közművesítettség?	Összközmű-csatlakozások a telken belül vagy az utcán (nem nyeles teleknél)	Jogi nehézség			Jogi nehézség összkorrekció %
					Osztatlan közös tulajdon	Van-e szomszédos túlhasználat? (Vizsgált telken a K-i szomszéd elkerített 33 nm területet)	Van-e szomszédos túlhasználat? (Vizsgált telken a K-i szomszéd elkerített 33 nm területet)	
33635965	Törökvész, Hidász u.	1020	kedvezőbb, mert az utcáról közvetlen bevezethetők (nincs nyél)	-4	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33638494	Zöldmál, Szépvölgyi út	1050	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőtlenebb, a telek sarkában 100 nm a szomszéd által használt	5	-5
32379753	Törökvész, Kapy u. 30.	1336	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33383275	Törökvész, Battai út	1368	kedvezőbb, mert az utcáról közvetlen bevezethetők (nincs nyél)	-4	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12
33642292	Pálvölgy, Vihorlát u. 31.	1078	kedvezőbb, mert telken belül vannak	-8	-10	kedvezőbb, nincs	-2	-12

4.3. Ingatlanértékelés feltételei, korlátozottságai

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető (esetünkben birtokbavehető) állapotra vonatkozik. Az értékebecslés nem egzakt tudomány, az összehasonlító ingatlanadatokból különböző elemzések szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

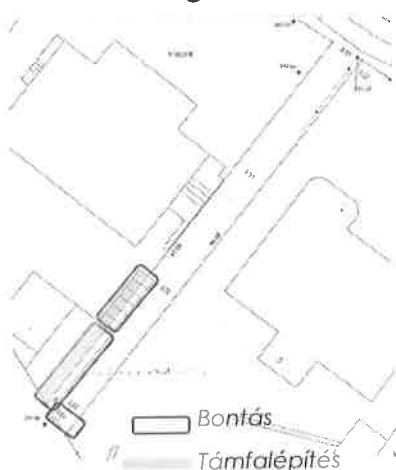
Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől a későbbi adásvétel során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé természetesen eltérhet az alkufolyamat és egyéb tényezők következtében.

4.4. Az eredeti építési telek helyreállításának költségei, hogy a teleknyúlvány újra 3,5 m széles rámpa lehessen.

Elméleti számításhoz szükséges tétel **a teleknyúlvány újra 3,5 m szélessé alakításának** becsült összköltsége; **s külön ennek és az intézkedések időtényezőjének figyelembevétele.**

Az építési telek piaci összehasonlító elemzés alapján kapott becsült forgalmiértékből levonva a teleknyél-rekonstrukció összköltségét a jelenleg zárványteleknek minősülő ingatlan becsült forgalmi értéke meghatározhatóvá vált.

A teleknyél rámpa újra 3,5 m szélessé alakításának munkatételei, becsült költségük alább a IV. táblázatban.



Dúcolás maradó szerkezetek stabilitásőrzése miatt,
ideiglenes betáblázás a telekhatáron

1/ Kerítés kézzel bontva, a jobb oldali szomszéd teleksarokpontjáig, alul a terepig.

2/ Lejáró lépcső és tetőfelépítmény teljes bontása, mivel 77 cm távolságban kell minimum bontani, nem tud megmaradni a lépcső a maradék cca 50 cm-es szélességben. A kerítéskészítés ezen az oldalon a szomszéd feladata, emiatt az ő telkén kell a szükséges - lépcső mögötti/alatti földet megtámasztani támfallal.

3/ A Raktárépület túlépített oldal tartófala bontása előtt a földem és a kiváltó gerendák aládúcolására van szükség, majd a falbontás után a belső tér határolására bedeszkázással vagy táblákkal a szomszéd telken belül.

II. táblázat

A teleknyél rámpa újra 3,5 m szélessé alakításának munkatételei, becsült költségük az Építőipari Költségbecslés Segédlet 2023 (ÉTK Kft kiadványa) javaslatai alapján

Sorsz. z.	Munkatétel	Becsült mennyi- ség	Menny- egység e	Nettó Anyag+Mun- kadíj egységre	Anyag+ Munkadíj nettó Ft
1.	Növényzet irtás	10	m3	4 000	40 000
2.	Kerítésbontás kézi, hulladék szállítás, lerakódíj	5	m2	50 000	250 000
3.	Lépcsőfelépítmény teljes elbontása	30	m2	4 000	120 000
4.	A szabálytalan oldalfal, lépcsőfokok méterenkénti váltott szakaszos bontása váltott szakaszos támfalépítéssel	10	m3	350 000	3 500 000
5.	Tartószerkezet tartós aládúcolás	70	m3	180 000	12 600 000
6.	Talajjal takart lapostető- födémrétegek bontása, maradó részek megtámasztásával, vízszigetelés felhajtásával	20	m3	300 000	6 000 000
7.	Szabálytalan falaknak a telekhatárig és alul a rámpáig visszabontása	70	m2	50 000	3 500 000
8.	Raktár belső terének lehatárolása OSB lapokkal	80	m2	11 300	904 000
9.	Hiányzó kerítések, ideiglenes kapu megépítése	74	fm	30 000	2 220 000
BONTÁSI ÉS HELYREALLITÁSI MUNKÁK ÖSSZES nettó KÖLTSÉG					29 134 000
BONTÁSI ÉS HELYREÁLLÍTÁSI MUNKÁK ÖSSZES bruttó KÖLTSÉGE					37 000 180
10.	JOGI ÉS HIVATALI INTÉZKEDÉSEK becsült költségei				4 000 000
ÉPÍTÉSI TELEK, NYÉL HELYREÁLLÍTÁSÁNAK BECSÜLT ÖSSZKÖLTSÉGE					41 000 180

Az eredeti, 3,5 m széles teleknyél, így az eredeti építési telek visszaállításának elméleti összköltsége 41.000.000 Ft nagyságrendre becsülhető.

A visszaalakítás elintézésének becsült ideje 1 év, az aktuális banki ajánlatok éves lekötéssel min. 10 % kamatot ígérnek, ezzel, azaz

a végső számolt ingatlantulajdoni forgalmi érték -10 %-os értékcsökkentésével veszem figyelembe az időtényezőt.

5. Szakértői válaszok a megbízói kérdésekre

Megbízó megbízza a **Megbízottat** – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023.(IV.24.) határozatában foglaltak alapján – 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 hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) **felmérésére és az ingatlan forgalmi értékének megállapítására – igazságügyi szakértői vélemény elkészítésére, mely magában foglalja annak megállapítását is, hogy az ingatlan építési teleknek minősül-e.**

5.1. Felmérés kérdése

A szakértői helyszíni szemlén tapasztalhatóak voltak a növényzettel benőtt, megközelíthetetlen telekrészek, az utca felől elzárt teleknyél és bejárati környéke, azaz ellehetetlenül egy kézi szalagos felmérés elvégzése.

A szemlén is résztvevő, a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok segítségét kértem abban, hogy geodéziai felméréssel tisztázhatók legyenek a telek és főleg a teleknyúlvány pontos méretei. A Geo-Ideál Bt. általuk elkészítettett, 2023.07.17-i dátumú felmérési rajza így lett a szakvéleményem része.

Lásd fentebb a 2.3. pontban.

5.2. Építési telek kérdése

A korábbi iratok közül a 2023.02.15-i főépítési állásfoglalás, valamint a tárgyi ingatlanban résztulajdonosok által Döbrentei Gábor igazságügyi szakértővel készítettett, 2023.06.05-én kelt ingatlanértékelő szakvélemény, szerint is a vizsgált ingatlan jelen állapotában nem tekinthető építési teleknek több oknál fogva.

Véleményem szerint az, hogy az utca felől nézve bal oldali szomszéd utcavonali Garázs-Raktár épületének a tárgyi telek nyúlványba 1988 körül történt ráépítése (77-88 cm mélységben) jogilag, illetve építéshatóságilag nem tisztázottan került a jelenlegi helyszínrajzra, azt jelenti, hogy elbontható szerkezetekről van szó. Így szabaddá tehető a teleknyél, melyen a 25 %-os meredeksége mellett is gépjárművel megközelíthetővé válik a vizsgált ingatlan belseje.

- A tereppel egyező a teleknyél-rámpa meredeksége, ami hegyvidékeken igen gyakori megoldás - a szomszédságban is előfordul, a hivatalos helyszínrajzon is van kettő ilyen -, nem kizáró tényező.

Ezért a teleknyél eredeti 3,5 m-es szélességét visszaállíthatónak feltételezem, s a forgalmiérték-elemzésben építési telekre számolt forgalmi értékből levonom a visszaállítás költségeit, valamint annak időtényezőjét is figyelembe véve határoztam meg a tárgyi ingatlanrész értékét.

5.3. Forgalmi értékmeghatározás

Piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az aktuális kínálati adatok elemzése alábbi V. táblázatban látható a fenti 4. fejezet korrekciói segítségével:

V. táblázat

1025 Bp. Vöröstorony lejtő 7. KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS						Település rész szerinti korrekció ingatlan et.hu statisztika a alapján %	Beépítési lehetőség szerinti korrekció	Közmű vesztettség szerinti korrekció	Jogi nehézség	Korrekció összesen % (hirdetési t kivéve)	Korrigált fajlagos érték
Hirdetési kód	Hely	Telek mérete	Hirdetési ár	Fajlagos ár -10%-os hirdetési korrekcióval (bontandó háznál 5 M Ft bontási költség hozzáadásával)	Ingatlan jellemzői						
33635965	Törökvész, Hidász u.	1020	405 000 000	357 353	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. 408 nm, összközmű utcán	0	1	-4	-12	-15	303 750
32379753	Törökvész, Kapy u. 30.	1336	320 000 000	215 569	Lke-2 építési övezet, panorámás nyeles telek, beépíthető Teljes föld feletti br. 400,8 összközmű telken belül	0	-1	-8	-12	-21	170 299
33638494	Zöldmál, Szépvölgyi út	1050	240 030 000	205 740	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. alapt: 420 nm, összközmű telken belül, telek sarkában 100 nm a szomszéd által használt	6	13	-8	5	16	238 658
33383275	Törökvész, Battai út	1368	496 000 000	326 316	Lke-2 építési övezet, panorámás, beépíthető Teljes föld feletti br. alapt: 547,2 nm, összközmű utcán	0	-13	-4	-12	-29	231 684
33642292	Pálvölgy, Víhorlát u. 31.	1078	398 000 000	332 282	Lke-2 építési övezet, panorámás 160 nm ház, beépíthető Teljes föld feletti br. 431,2 nm összközmű telken belül	-6	-2	-8	-12	-28	239 243
Hirdetési, elhelyezkedés, beépítési lehetőség, közművesítettség, jogi nehézség szerint korrigált átlag fajlagos érték Ft/nm											219 971

A környéki építéstelek-hirdetések adatainak elemzéséből a tárgyi ingatlan adottságaira korrigált fajlagos értékek átlaga 219.971 Ft/nm értéket képez.

A tárgyi ingatlan teljes területére számolva ez 1267 nm x 219.971 Ft/nm = 278.703.257 Ft össz forgalmi értéket jelent, ha építési telek lenne az ingatlan.

Ebből levonva az építési telekké visszaállítás összköltségét

$278.703.257 \text{ Ft} - 41.000.180 \text{ Ft} = 237.703.077 \text{ Ft}$ -ra tehető a jelen állapotú teljes zárványtelek forgalmi értéke.

Ebből a kért önkormányzati résztulajdon 3840/7602 tulajdoni hányad köztes forgalmi értéke $237.703.077 \text{ Ft} \times 3840/7602 = 120.071.010 \text{ Ft}$, melyre ha befektetésként tekintünk, akkor az építési telek korrekció idejének becsült 1 éve miatt - 10 %-os értékcsökkentést alkalmazok:

$120.071.010 \text{ Ft} \times 0,9 =$

108.063.909 Ft-ra tehető a jelenlegi állapotú, vizsgált önkormányzati ingatlanrésztulajdon forgalmi értéke.

Ellenőrzés a megbízótól kapott, anonim összehasonlító adásvételi szerződés értékével:

a 2021 októberi adásvételkor a zárványtelek 279 nm-es részterülete kelt el 40.000.000 Ft-ért, ami 143.369 Ft/nm fajlagos értéket jelent. Ez az önkormányzati 640 nm-es területre 91.756.272 Ft lett volna.

Az eltelt több mint másfél évben cca 16-20 %-os piaci értéknövekedés becsülhető, így $91.756.272 \text{ Ft} \times 1,18 = 108.272.401 \text{ Ft}$ -ra tehető aktuális értéke. Ez visszaigazolja az általam kidolgozott aktuális forgalmi értéket.

- 1./ Eladók tulajdonában áll – egymás közt egyenlő 558/7602–558/7602–558/7602 tulajdoni arányban – a Budapest II. kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan – mely ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban budapesti II. kerületi 11820/7 hrsz. alatt 1267 m2 területtel van nyilvántartva – összesen 1674/7602 tulajdoni illetősége.
Eladók telhermentes tulajdonjogát a TakarNet rendszerből 8000004/496634/2021 megrendelésszám alatt leföldtött tulajdoni lap igazolja.

2./ Felek a szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevők – egymás közt egyenlő 837/7602-837/7602 tulajdoni arányban – megvásárolják az 1./ pontban meghatározott ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetőséget a kölcsönösen megállapított 40.000.000,- Ft (azaz Negyvenmillszáz forint) vételárért.

6. Szakértői nyilatkozat

- A szakvélemény kizárólag a megbízással érintett ingatlanforgalmi kérdés vizsgálata céljából készült, a Megbízó utasítására. Egészében vagy részleteiben nyilvánosságra hozni csak a Megbízó és a szakértő előzetes hozzájárulásával lehet.
- Kijelentem, hogy a szakvéleményt elfogulatlanul és külső befolyástól mentesen készítettem, a díjazás nincs összefüggésben a szakvélemény megállapításaival.
- **Az ingatlanforgalmi értékelés mai fordulónaptól kezdve 90 napig érvényes.**
- Kijelentem, hogy a legjobb ismeretem szerint minden adat és információ, melyet a szakvéleményben felhasználtam és közzétettem, pontos, s megjelöltem a forrásukat, de az adat vagy információ átadója/szolgáltatója felelősségét nem vállalom át, s fenntartom a később tudomásomra jutott újabb információ vagy adat függvényében a szakvélemény részbeni vagy teljes megváltoztatásának jogát.
- Ezen szakvélemény önálló szellemi termék, a benne található minden, általam vagy munkatársam által kimunkált egyedi vagy eseti szakértői módszert és javaslatot más csak engedélyemmel használhatja.
- Jelen szakvéleményt a Megbízó részére elektronikusan megküldtem, a helyszíni szemlén készített fényképfelvételekkel együtt számítógépes adathordozón eltároltam.
- Adatkezelési nyilatkozat:
Jelen szakvélemény készítője az ezen iratban használt személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Kérem a szakvélemény szíves elfogadását.

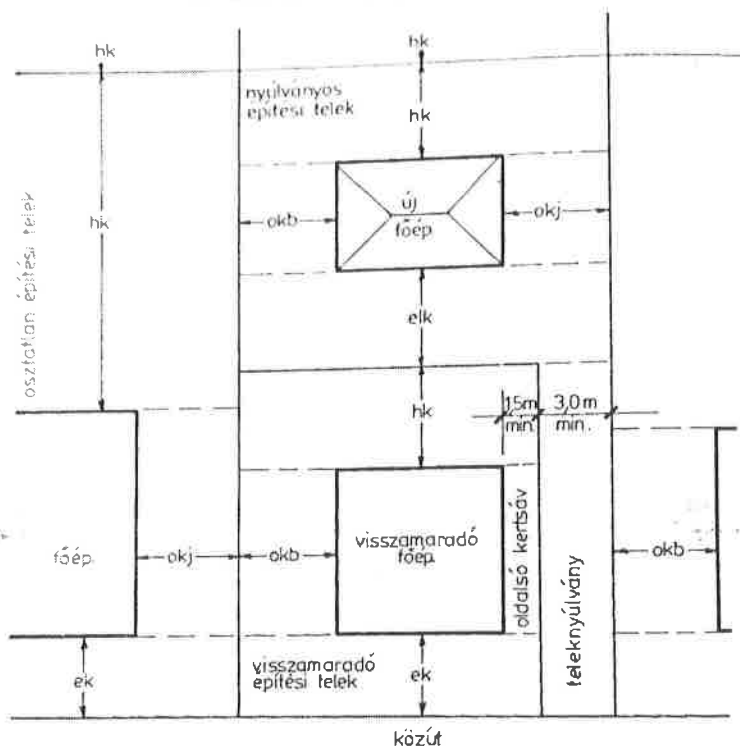
Budapest, 2023. július 31.

dr. Varga László
Építőipari Igazságügyi Szakértő
Szakértői ig. száma: 281689

Melléklet +2 oldal

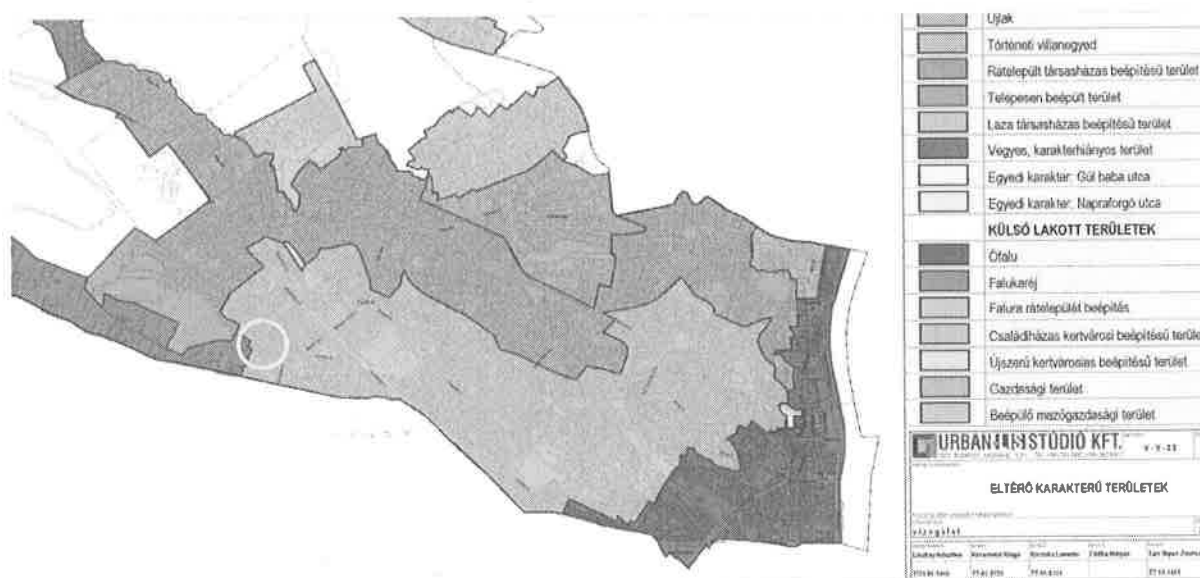
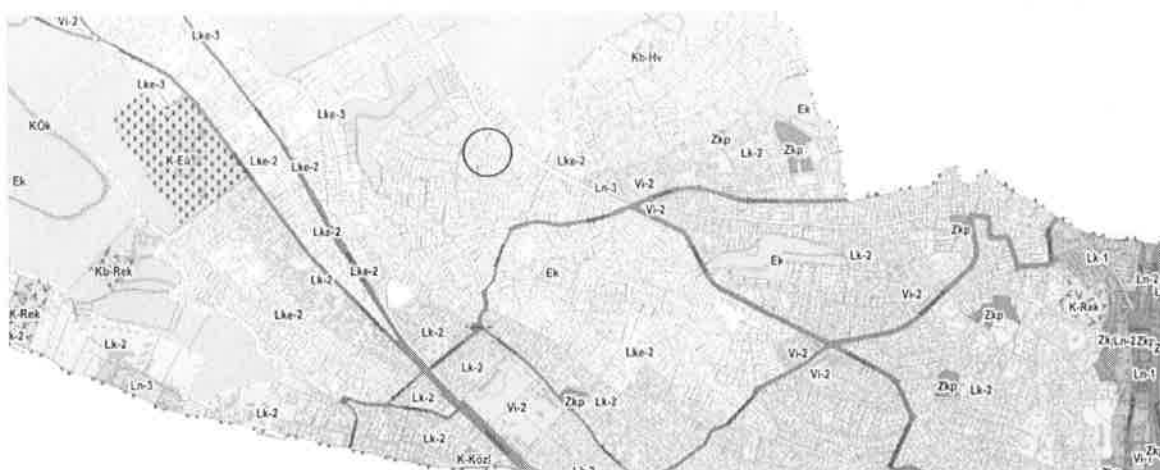
Melléklet : Magyarázó ábra a teleknyúlványos telekekről

**3. A nyúlványos telek meghatározási szabályai
az OÉSZ 14. § (2) és 67. §-hoz**



ek = előkert (5 m)
elk = elülső kert ≥ 11 (min. 6 m)
okj = jobb oldali oldalkert $\geq H/2$ (min. 3 m)
okb = bal oldali oldalkert $\geq H/2$ (min. 3 m)
hk = hátsó kert $\geq H$ (min. 6 m)

Melléklet a Budapest II. kerületi Szabályozási terv megalapozó vizsgálat tanulmány térképeiből 2019.



16. sz. melléklet



HORNUNG JÁNOS ÉS TÁRSAI TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI KORlátolt felelősségű társaság

Székhely: 1132 Budapest, Kresz Géza u. 32. ☎ +3630 - 203 - 6725
✉ 1119 Budapest, Ormay udvar 1. 📧 info@hornung.hu

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

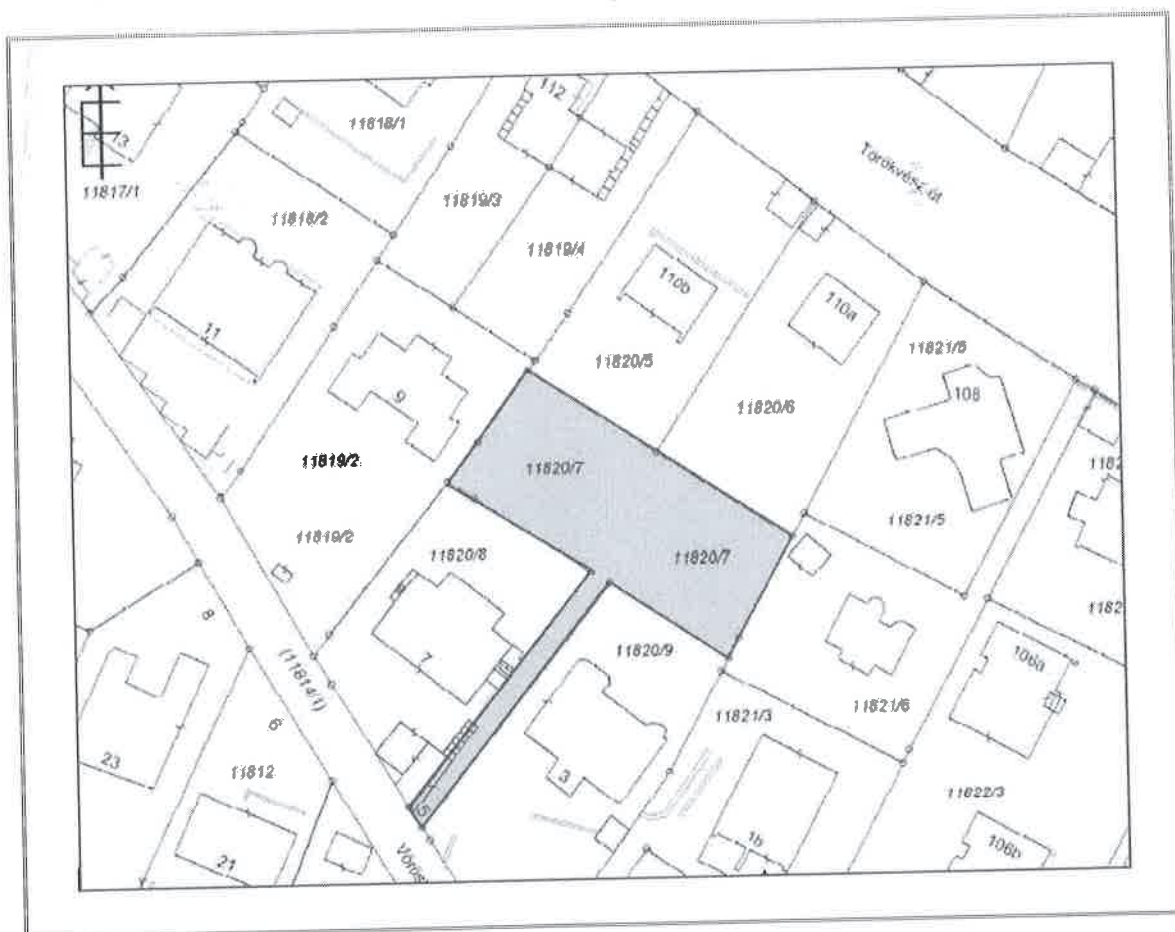


Megrendelő:

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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Budapest II., 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt”) címen nyilvántartott, osztatlan, közös tulajdonú ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározásáról



A szakvélemény 35 számozott oldalból, és további 40 oldalon 15 db mellékletből áll.
Készült elektronikus formátumban (*pdf), ÁVDH hitelesítéssel.

Kapják: Megrendelő
szakértő elektronikus irattára

Budapest, 2023. július 28.

ÖSSZEFOGLALÓ LEVÉL ÉS TANÚSÍTVÁNY

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

Örsi Gergely polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önök megtisztelő megrendelése alapján, a mellékelten csatolt szakvélemény a Budapest II. Vöröstorony lejtő 11820/7 hrsz. alatti ingatlanból az Önök tulajdonát képező tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározására készült abból a célból, hogy az ingatlan közös tulajdoni jellegének megszüntetésére irányuló tárgyalásaik során hozandó stratégiai döntésüket megalapozottabbá tegyék. Az egyeztetések során tisztázódott, hogy az ingatlanban lévő tulajdoni hányadukra vonatkozó esetleges további döntéseik során Önök nem kizárólag a jelen szakvélemény megállapításaira támaszkodnak, azon túl más dokumentumokat, információkat, illetve tulajdonosi érdekeket is figyelembe vesznek.

A szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk az Önöknek az ingatlanra vonatkozóan rendelkezésükre álló dokumentumokat, különböző adatbázisokat és összehasonlító adatokat, és figyelembe vettük a releváns jogszabályokat.

Szakvéleményünkben az ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának értékét vizsgáltuk. Egy ingatlan értéke az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Egy telekingatlan értékét általában a piaci összehasonlításon vagy a hozamszámításon alapuló megközelítéssel értékeljük. Előbbi esetben az ingatlant összehasonlítjuk más, eladott vagy vételre felkínált ingatlanokkal, és a vétel- vagy kínálati árakat az összehasonlító ingatlanok és az értékelt ingatlan közötti különbségek és hasonlóságok alapján módosítva közelítjük meg az ingatlan értékét. A hozamszámítás során a telken megvalósítható legjobb hasznosításnak megfelelő fejlesztést modellezzük, és a bevételek, valamint a fejlesztő profitját is tartalmazó ráfordítások különbségének határozzuk meg, majd azt jelenértékké alakítjuk – ez az a legmagasabb összeg, amit a fejlesztő az ingatlanért még hajlandó megadni.

Jogi szempontból rendezetlen, vagy az egyéb adottságok miatt nem beépíthető telekingatlanok esetén más lehetőség hiányában a beépíthetőnek tekintett ingatlanértékből közelítjük meg a tényleges forgalmi értéket.

Az ingatlanban jelenleg két magánszemélynek van 1044-1044/7602 tulajdoni hányada, két másik magánszemélynek 837-837/7206 tulajdoni hányada, és Önöknek van 3840/7602 tulajdoni hányada (ez utóbbi a teljes tulajdonjog 50,51%-ának felel meg).

Az ingatlant a Kerületi Építési Szabályzat az Lke kertvárosias lakóterületbe, azon belül az Lke-2/SZ-9 építési övezetbe sorolja. A telken a felszín felett 15%-os, a felszín alatt 25%-os lehet a beépítés, az általános szintterületi mutató 0,4, a parkolási szintterületi mutató 0,2. Az előírások és a telek térmértéke alapján az ingatlanon legfeljebb 3 lakás alakítható ki.

Az ingatlan a főváros egyik legkedveltebb részén, a II. kerületi Törökvészen helyezkedik el. A terület összközműves, kocsútjai szilárd burkolattal ellátottak, a környék lakóházakkal

beépített. A felszín Pasarét irányában igen erősen lejt, a telek esetében ez átlagosan mintegy 20%-os lejtést jelent. A telek ún. nyúlvánnyal (egy „nyéllel”) kapcsolódik a Vöröstorony lejtőhöz, a nyúlvány hossza mintegy 50 m, ami az adott lejtési viszonyok között rendkívül megnehezíti a telekre való bejutást és a közműveknek a tervezett épülethez történő felvezetését.

A nyúlványra a 11820/8 hrsz alatti ingatlan tulajdonosai egy a telekhatárra engedélyezett tároló épületet ráépítettek.

A túlépítés ténye megállapítható, felmerül az elbirtoklás is, de a rendelkezésre álló információk alapján nem dönthető el, hogy annak feltételei beálltak-e vagy sem.

A kérdéses helyhez nem lehet hozzáférni, így jelenleg nem mérhető meg a túlépítés mértéke. Ennek alapján nem tudható, hogy amennyiben a tároló épületet nem lehet elbontatni vagy az elbontásáról annak tulajdonosaival megállapodni, megmarad-e a nyúlvány minimálisan szükséges 3 m szélessége vagy sem.

Fentiek alapján az ingatlan jogi helyzete jelenleg rendezetlen. Amennyiben a nyúlvány 3 m-es szélessége nem tartható meg, úgy az ingatlan zárványteleknek minősül, és nem építhető be.

Ha a 3 m-es szélesség biztosítható, akkor a tényleges terepviszonyok részletes felmérése alapján állapítható meg, hogy a nyúlványon milyen geometriai méretekkel alakítható ki a behajtó. A behajtó geometriai méreteitől függ, hogy az előírások hány gépkocsi álláshely kialakítására teszik alkalmassá az ingatlant. Mivel a KÉSZ szerint lakásonként 1 db álláshely biztosítandó, így ettől függ az is, hogy ténylegesen legfeljebb hány lakás alakítható ki. Ez utóbbi természetesen befolyással van az ingatlan forgalmi értékére.

A rendelkezésünkre álló adatok és információk alapján azt vélelmezzük, hogy ha megvan vagy kialakítható a nyúlvány 3 m-es szélessége, nagy valószínűséggel akkor is csak 1 lakás kialakítására alkalmas az ingatlan.

Szakvéleményünkben megadjuk és tanúsítjuk a jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú ingatlan forgalmi értékét, és megadjuk az 1 lakás kialakítására alkalmasnak feltételezett, építési telekként értékelt ingatlan hipotetikus értékét is.

Ez az érték (t.i. az 1 lakás kialakítására alkalmas telek hipotetikus értéke) a szakvéleményünkben részletesen bemutatott elemzések és számítások szerint 126.900.000 Ft. Ebből az Önök tulajdoni hányadára eső érték 64.101.026 Ft.

A jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú ingatlan nem ért többet, mint egy beépítésre alkalmatlan telek, hiszen egyáltalán nem biztos, hogy a folyamat végén az állapítható majd meg, hogy a telek építési telek, és egy potenciális vevő nem vállalja ennek a kockázatát. Egy ilyen telek értékének meghatározására vonatkozóan nincsen kialakult módszer, gyakorlat. Ilyen ingatlanok (speciális kivételektől eltekintve) nem forognak a piacon, a potenciális vevők köre (spekuláció esetét leszámítva) az ingatlannal határos másik ingatlanok tulajdonosaira korlátozódik. Szakértői megfontolások, a körülmények együttes elemzése alapján úgy gondoljuk, hogy a rendezetlen jogi állapotú vagy más ok miatt egyébként nem beépíthető telkek értéke általában nem ér többet, mint a beépíthető telekérték 40%-a.

Ennek alapján az ingatlan forgalmi értékét jelenlegi állapotában $126.900.000 \times 40\% = 50.760.000$ Ft-ra becsüljük. Az Önök tulajdoni hányadára eső érték 25.640.410 Ft.

A fent megadott értékek nem tartalmazzak ÁFÁ-t.

A tanúsítványt ld. a következő oldalon.

TANÚSÍTVÁNY

Az I.3. pontban meghatározott feladatokat elvégeztük, és ennek alapján tanúsítjuk az alábbiakat.

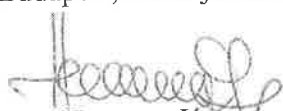
Legjobb tudásunk szerint a jelen szakvéleményben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. Elemzéseinket, véleményünk megalkotását, következtetéseink levonását a szakmai követelményekkel összhangban és azoknak megfelelően készítettük el. Rajtuk kívül más nem vett részt a szakvélemény készítésében. A szakvéleményben foglalt következtetések az aláírótól származnak. Jelen tanúsítvány a II.1. (Feltételezések és korlátozó feltételek) pontban írtak figyelembevételével érvényes. A megrendelésben feltett kérdésre az alábbi választ adjuk.

Ad.I.3.1. Mennyi az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értéke?

A szakvéleményünkben részletesen bemutatottak alapján az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értékét annak jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotában, az értékelés fordulónapján, 2023. július 28-án, a szakvéleményünkben rögzített további feltételezések és korlátozó feltételek figyelembe vételével 25.640.410 (huszonötmillió-hatszáznegyvenezer-négyszáztíz) Ft-ban határozzuk meg.

(A megadott érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

Budapest, 2023. július 28.


Hornung János
ügyvezető,

igazságügyi szakértő



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ LEVÉL ÉS TANÚSÍTVÁNY	2
TARTALOMJEGYZÉK	5
I. FEJZET	6
I.1. A megrendelés.....	6
I.2. A szakvélemény tárgya.....	6
I.3. A feladat meghatározása.....	6
I.4. A szakértői eljárás.....	6
I.5. A szakvélemény feletti rendelkezési jog.....	7
I.6. A szakvélemény fénykép-melléklete.....	7
I.7. GDPR záradék.....	7
I.8. Függetlenség.....	7
I.9. A szakvélemény elkészítése során felhasznált fontosabb információk	7
I.10. A szakvélemény elkészítésének módja	9
II. LELET.....	10
II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek.....	10
II.2. Előzmények, a szakvélemény elkészítésének célja	11
II.3. A helyszíni szemle.....	11
II.4. A környék vizsgálata	12
II.5. Az érték fogalma.....	12
II.6. Az általában alkalmazásra kerülő ingatlanértékelési módszerek	12
II.7. Az Ingatlan azonosítása	15
II.8. A tulajdonjogra vonatkozó nyilatkozat	15
II.9. Az értékelési jogok.....	15
II.10. A szakvélemény fordulónapja	15
II.11. Az értékelés érvényessége	15
III. MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK	16
III.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	16
III.2. Építéshatósági szabályozási előírások.....	17
III.3. Az Ingatlan bemutatása	17
III.4. Az ingatlanpiaci helyzet	20
III.5. A beépítési lehetőségek vizsgálata	21
III.6. Az Ingatlan értékelése	25
MELLÉKLETEK.....	36
1. sz. melléklet Átnézeti térkép	37
2. sz. melléklet E-hiteles Tulajdoni lap – Teljes másolat.....	38
3. sz. melléklet E-hiteles Térképmásolat – Teljes másolat	46
4. sz. melléklet Az Ingatlan utca felőli felméréséről készült geodéziai vázlat.....	47
5. sz. melléklet Felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása	48
6. sz. melléklet Közműtérképek.....	50
7. sz. melléklet Telek-határrendezési vázrajz.....	52
8. sz. melléklet A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve	53
9. sz. melléklet A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló módosított építési engedélyezési terve.....	54
10. sz. melléklet Az iker-gépkocsi tároló módosított építési engedélye	55
11. sz. melléklet A KÉSZnek az Lke-2/SZ-9 építési övezetre vonatkozó előírásai.....	57
12. sz. melléklet A Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részlete.....	62
13. sz. melléklet Az OTÉK parkolással kapcsolatos egyes rendelkezései.....	63
14. sz. melléklet Az összehasonlító ingatlanok hirdetési lapjai	65
15. sz. melléklet Fényképdokumentáció	74

I. FEJZET

I.1. A MEGRENDELÉS

A szakvélemény a Budapest II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1. sz., a „Megrendelő”) megrendelése alapján készült.

I.2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA

A szakvélemény tárgyát a Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlan (az „Ingatlan”) képezi.

I.3. A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A szakértő feladata az Ingatlan felmérése¹ alapján az alábbi kérdés megválaszolása.

I.3.1. Mennyi az osztatlan, közös tulajdonú, Budapest II. kerület, belterületi, 11820/7 hrsz. alatti, 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 1.267 m² területű ingatlanban a Megrendelő tulajdonában lévő 3840/7602 tulajdoni hányad – kötelmi terhektől mentes – forgalmi értéke?

I.4. A SZAKÉRTŐI ELJÁRÁS

A szokásos szakértői eljárás az alábbi lépésekből áll:

- az előiratok átvétele, áttanulmányozása,
- hiánypótlások esetleges meghatározása,
- helyszíni szemle,
- adatbeszerzések, szükség esetén a felek meghallgatása,
- feldolgozás, számítások, mérlegelés, értékelés,
- szakvélemény szöveges megfogalmazása, összeállítása.

A szakvélemény vizsgálja annak tárgyát, a kézhez vett dokumentációkat a helyszínnel is összevetve, a szakértői feladathoz rendelkezésre álló idő- és költségkeret által is meghatározott – az alapvető állásfoglalásra alkalmas – mélységig. A szakértői tevékenység nem terjed ki – illetve csak külön kiterjesztés esetén terjedne ki – a feladathoz nem szorosan tartozó dolgokra, pl. felmérésre, tervezésre, feltárára, mintavételre, szerkezet- vagy anyagvizsgálatra, stb.

A szakértői szemle és a szakvélemény egyaránt kizárólag a feltett kérdések vizsgálatára irányul, tehát nem eredményez általános hibakeresést, sem biztonsági felülvizsgálatot, így egyéb – így különösen a megrendelésben meghatározottakon túl az Ingatlanon lévő építmények műszaki állapotával, karbantartásának színvonalával és célszerűségével, stb. kapcsolatos – feladatok, további kérdések felvetése, megválaszolása nem része a feladatnak, nem tárgya a szakvéleménynek.

¹ A „felmérés” – miként azt a Megrendelővel előzetesen tisztáztuk is – nem műszaki, hossz- és területi felmérést, hanem az Ingatlannak a szemrevételezéssel megállapítható, a feladat szempontjából releváns adottságainak a rögzítését jelenti. (Az Ingatlan lejtésének, területének, a feladat szempontjából kritikus hosszmereteinek meghatározása – különösen a II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek alfejezet első bekezdésében a helyszíni adottságokról írtak miatt egyébként is – csak geodéziai módszerekkel végezhető el, mely megbízásunk értelmében nem is volt feladatunk.)

A szakértő a becsatolt dokumentumokat másolatban is érdemben felhasználja, azok teljesszűrségét és hitelességét nem ellenőrzzi, mert ezeknek nem ebben a szakértői eljárásban lehet helye. A vizsgálat az érintett dokumentumok tartalmára irányul.

A jogi vizsgálatról a szakértő tartózkodik, azonban egyes szakértői elemzések a szakterületre vonatkozó, vagy azzal érintkező jogszabályok alkalmazását és az ügy ilyen szempontú vizsgálatát nem mellőzhetik. Tipikusan ide tartozik az ingatlanforgalmi szakvélemény készítése, melynek során figyelembe kell venni az ingatlan jogi körülményeit, de ettől a szakvélemény még nem válik jogi elemzéssé.

A szakértő szakmai véleménye független, megállapításai és következtetései körében nem utasítható.

I.5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A szakvélemény feletti rendelkezési joggal annak a Megrendelő részére történő átadásától – az alábbi megszorítással – a Megrendelő rendelkezik.

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, harmadik félnek azon túl át nem adható (ld. ezzel kapcsolatban a II.2. *Előzmények, a szakvélemény elkészítésének célja* alfejezet utolsó bekezdésében írtakat is).

I.6. A SZAKVÉLEMÉNY FÉNYKÉP-MELLÉKLETE

A szakvélemény részeként csatoljuk a helyszíni szemle során készített fényképfelvételek releváns részét. Az elkészített fényképfelvételeknél, illetve azok dokumentálásánál nem használtunk semmilyen olyan jellegű szoftvert vagy bármilyen más eljárást, amely az elkészített fényképfelvételeket bármely módon tartalmilag megváltoztatta volna, így a digitális technikával készített felvételek a valóságnak teljes mértékben megfelelnek.

I.7. GDPR ZÁRADÉK

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

I.8. FÜGGETLENSÉG

Kijelentjük, hogy ezen szakvéleményt legjobb tudásunk szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen készítettük. Sem a Megrendelővel sem az Ingatlan további tulajdonosaival perben, haragban, üzleti kapcsolatban nem vagyunk. A szakvéleményben általunk értékelt ingatlanban nincs semmilyen féle érdekelttségünk, és a jövőben sem tervezzük ilyenek megszerzését. Kijelentjük továbbá, hogy a díjazásunk minden tekintetben független a szakvéleményben általunk tett megállapításoktól.

I.9. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSE SORÁN FELHASZÁLT FONTOSABB INFORMÁCIÓK

A szakvéleményt – a Megrendelő által meghatározott feladatok elvégzéséhez szükséges általános szakmai információkon túl – az alábbi főbb információk bázisán készítettük el.

I.9.1. A Megrendelőtől kapott dokumentumok:

- a) A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának az Ingatlannal kapcsolatban 2023. május 31-én hozott 97/2023. (IV. 24.) sz. határozata
- b) az Ingatlan e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata
- c) az Ingatlan e-hiteles térképmásolata
- d) az Ingatlan utcai felméréséről készült helyszínrajz (Perkátai Tamás földmérő üzemmérnök, 2021. 11. 25.)
- e) utcakép (GoogleMaps, 2022. 10. 12-i mentés)
- f) felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása (Geo-Ideál Bt., 2022. 11. 23.)
- g) főépítési tájékoztatás (Trummer Tamás főépítész, 2022. 10. 24.)
- h) főépítési tájékoztatás (Trummer Tamás főépítész, 2023. 02. 15.)
- i) összehasonlító adatként felhasználható, a Megrendelő által ismert áron értékesített, hasonló fekvésű építési „kivett, beépítetlen terület” (csak cím szerinti azonosítás, az ár és az ügylet időpontja)
- j) az ingatlan jelenlegi állapotának kialakítására készült telek-határrendezési vázrajz
- k) a 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon építendő iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve, módosított építési engedélyezési terve és építési engedélye
- l) a közműtérképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete
- m) Megrendelőtől a helyszíni szemlén szóban kapott információk

I.9.2. Az ügy szempontjából releváns jogszabályok és szakmai sztenderdek

- a) 1997. évi LXXVIII. törvény (az „Étv”) az épített környezet alakításáról és védelméről
- b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (az „OTÉK”)
- c) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról (a „KÉSZ”)
- d) 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (az „OTSZ”)
- e) TvMI 4.2:2020.01.22. azonosítójú Tűzvédelmi Műszaki Irányelv (Belügyminisztérium, Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a „TvMI”)
- f) A TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Az Értékbecsőlők Szövetségének Európai Csoportja) által kibocsájtott EVS 2020 (European Valuation Standards and Applications – Európai Értékelési Szabványok és Alkalmazások)
- g) Az Európai Parlament és a Tanács 2013. június 26-i 575/2013/EU rendelete a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- h) 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- i) A Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII. 01.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről

I.9.3. Egyéb információk

- a) a helyszíni szemle során tett vizsgálatok, ott gyűjtött tapasztalatok
- b) Az Országos Építésügyi Nyilvántartás közműadatai (<https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)
- c) az ingatlan.com portálon gyűjtött összehasonlító adatok
- d) Az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által rendszeresen megjelentetett Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023-as kiadása (az „EKS”)
- e) Kivitelező, ingatlanfejlesztő cégekkel folytatott konzultációk
- f) valamint saját praxisunkban korábban szerzett szakmai tapasztalatok és információk

I.10. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK MÓDJA

A szakértői vizsgálat módszerére Módszertani levél nincs. A szakvéleményben ismertetett megállapításainkat és következtetéseinket az *I.9. A szakvélemény elkészítése során felhasznált fontosabb információk* alfejezetben írt dokumentumok és információk, valamint a kialakult szakmai gyakorlat (praxis) figyelembevételével, az Ingatlan szemrevételezéses vizsgálata útján, a rendelkezésünkre álló tények, adatok és információk elemzése és értékelése alapján tettük. Az értékelés módszertanát részletesen a *II.6. Az általában alkalmazásra kerülő ingatlanértékelési módszerek* alfejezetben mutatjuk be.

II. LELET

II.1. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az Ingatlant a helyszíni szemléken felmértük², és rögzítenünk szükséges az alábbiakat. Az ingatlan ún. nyúlványa (a telek beépítés szempontjából figyelembe vehető része és a Vöröstorony lejtő közötti keskeny sáv) különösen az utcával határos részen gyakorlatilag nem bejárható, a birtokhatárpontok- és vonalak nem azonosíthatók, így a két szomszédos ingatlan csatlakozó építményeinek a telekhatárhoz való pontos viszonya nem állapítható meg. Az Ingatlan további részein részben a terepadottságok, részben a növényzet miatt a birtokhatárpontok- és vonalak úgyszintén pontosan nem beazonosíthatók. Az ezek geometriai elhelyezkedése, a nyúlvány ténylegesen igénybe vehető szélessége a kritikus helyeken nem határozható meg. Az e körben tett megállapításaink (ld. a III.3. *Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben) bázisa a rendelkezésre álló rajzi dokumentumokon, illetve szemrevételezésen alapuló becslés. Ennek megfelelően e megállapítások annyiban pontosak, amennyiben a rendelkezésre álló dokumentumok, illetve a becslés pontos.

A szakvéleményben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén tett szemrevételezéses vizsgálatok alapján mutatjuk be. Az ingatlanon műszaki felmérést nem végeztünk, így nem végeztünk talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat, illetőleg más műszeres méréseket és laboratóriumi vizsgálatokat sem, mert a megrendelés értelmében ez nem is volt feladatunk.

Megrendelő az Ingatlanban lévő tulajdoni hányadára vonatkozó esetleges további döntései során nem kizárólag a jelen szakvélemény megállapításaira támaszkodik, azon túl más dokumentumokat, információkat, illetve tulajdonosi érdekeket is figyelembe vesz.

Nem vállalunk felelősséget olyan előre nem látható, később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a szakvéleményben tett megállapításokat.

Nem nyilvánítunk véleményt jogkérdésekben, mert arra nem is terjed ki a szakértői kompetenciánk. Nem végeztünk az Ingatlan jogi helyzetére, így a többi között a tulajdonjogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat.

Az Ingatlant kötelmi terhektől mentes állapotban értékeltük, ennek megfelelően nem vizsgáltuk, hogy terheli-e azt jelzálog vagy más egyéb kötelezettség.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatásként kapott adatok valóságtartalmát, mert annak nem ebben az eljárásban lehet helye.

Az ingatlanértékelő szakembereknek nem feladatuk, hogy – a nyilvánvaló eseteket kivéve – felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanok értékét. A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint semmilyen jel nem utalt a környezetet a szokásosnál jobban szennyező anyagok jelenlétére, így azt feltételeztük, hogy ilyenek az Ingatlanon és környezetükben nincsenek.

A szakvélemény mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek az értékelésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

² Lásd ezzel kapcsolatban az I.3. *A feladat meghatározása* alfejezethez tartozó lábjegyzetben írtakat.

Ezen szakvéleménnyel kapcsolatban nyilatkozatot, tanúvallomást tennünk, bármilyen tárgyaláson, egyeztetésen vagy hatósági eljáráson megjelennünk, prezentációt tartanunk, más szakértő e tárgyú szakvéleményével vagy ezen szakvéleményünkre adott bírálatával kapcsolatban nyilatkozni, a szakértővel egyeztetnünk nem kell, kivéve ha abban a Megrendelővel előzetesen megállapodunk, vagy azt jogszabály kötelezővé teszi. Ezen esetekben az ezzel felmerülő költségeink Megrendelőt terhelik.

Az értékeléshez kapcsolódó szakmai feltételezések az értékelő alfejezet tartalmazza.

II.2. ELŐZMÉNYEK, A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Az előzményeket Megrendelő tájékoztatása, a helyszíni szemlén elhangzottak, a feladat elvégzésére vonatkozóan létrejött szerződésben a Megrendelő által írtak, továbbá a Megrendelőtől adatszolgáltatásként kapott dokumentumban foglaltak alapján ismertetjük.

Az Ingatlannal északi irányban szomszédos 11820/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai (egyben az Ingatlan tulajdonostársai) jelezték az Megrendelő felé, hogy a Megrendelőnek az Ingatlanban lévő tulajdoni hányadát részben vagy egészben megvásárolnák. Ezen ügyletben a vételár jelentős mértékben függ attól, hogy az Ingatlan építési teleknek vagy zárványteleknek minősül.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 97/2023. (IV. 24.) határozatában úgy döntött, hogy az Ingatlanban lévő tulajdoni hányada vonatkozásában az Ingatlant érintő jogszabályi, szabályozási és telek kialakítási problémák miatt kezdeményezi az Ingatlan felmérésének, és ennek alapján az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékének igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonásával történő meghatározását.

II.3. A HELYSZÍNI SZEMLE

Az ügyben Megrendelő a megállapodásunknak megfelelően 2023. 07. 07-re helyszíni szemlét hívott össze. Mivel jelenlegi formájában az Ingatlanra közterületről közvetlenül nem lehet bejutni, a bejutást a Törökvérsi út 110/B. sz., 11820/5 hrsz. alatti ingatlanon keresztül ezen ingatlan tulajdonosai biztosították.

A helyszíni szemlén jelen voltak:

Baksa Zsuzsanna osztályvezető, Murányi Orsolya műszaki ügyintéző, Dr. Endrének Dr. Varga Lúcia jogi ügyintéző	Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilván- tartási Osztály képviselőjében
Dr. Boglutz István Koleszár Dénes Mihály	az Ingatlan, egyben a 11820/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdonostársai
Hornung János Pál ügyvezető	a Hornung János Tervező Bt. képviselőjében

A szemlén felmértük³ és szemrevételezéssel megvizsgáltuk az Ingatlant. Fényképfelvételeket készítettünk, melyek közül a szakvélemény megértéséhez szükségeseket a szakvélemény 15. sz. melléklete tartalmazza.

³ Lásd ezzel kapcsolatban az I.3. A feladat meghatározása alfejezethez tartozó lábjegyzetben írtakat.

II.4. A KÖRNYÉK VIZSGÁLATA

A helyszíni szemlét követően bejártuk az Ingatlan környezetét, és azonosítottuk a beépítésre vonatkozó (funkcionális, szabályozási és műszaki) jellemzőket.

II.5. AZ ÉRTÉK FOGALMA

Egy ingatlan értéke⁴ a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Az Értékbecslők Szövetségének Európai Csoportja) által kibocsájtott EVS 2020 (European Valuation Standards and Applications – Európai Értékelési Szabványok és Alkalmazások) meghatározása szerint⁵:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Beépítetlen ingatlan, terület esetében az érték magában foglalja

- a telken lévő telepített növényzet értékét
- a telken lévő valamennyi építmény (különösen pl. a közművezetékek, közműaknák, utak, térburkolatok, kerítések, stb.) értékét,
- továbbá minden olyan beépített gépet, berendezést, berendezési tárgyat, amely az ingatlan rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges (különösen pl. szennyvízáttemelő szivattyú, stb.),

de nem foglal magában ingóságokat (különösen pl. termelő eszközök, kerti szerszámok, stb.).

II.6. AZ ÁLTALÁBAN ALKALMAZÁSRA KERÜLŐ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

II.6.1. Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés (vagy más néven költségalapú megközelítés) azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan létrehozása kerülne. A módszer jellegéből következően beépítetlen telek, földterület értékelésére nem alkalmazható, így további ismertetését mellőzzük.

II.6.2. A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelte ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban nyilvános fórumon értékesítésre felkínáltak, vagy ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlanok megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti azonosságokra és különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel (vagy a kínálat) időpontját, a vásárló és az eladó

⁴ Tudniillik az ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci értéke.

⁵ Figyelemmel többek között a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletre is

motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók (kínálatok) pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási/kínálati árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott, vagy értékesítésre felkínált ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna. A telkek összehasonlításának szempontjai különösen az alábbiak. (Az épületek összehasonlításának szempontjainak ismertetését értelem szerűen mellőzzük.)

II.6.2.1. Telkek vizsgálatának főbb szempontjai:

- felhasználási cél
- beépíthetőség, beépítési paraméterek
- földrajzi elhelyezkedés, környezet
- tájolás
- térmérték
- megközelítés
- közművek, egyéb műtárgyak
- stb.

II.6.2.2. Egyéb kiegészítések alkalmazása

A gyakorlatban – mint esetünkben is – előfordul, hogy az értékelendő ingatlannak olyan (akár) szélsőséges tulajdonsága, tulajdonságai vannak, mely tekintetében nem található elő összehasonlító adat. Csak példálózásként említjük az alábbiakat.

- az ingatlanon speciális bontandó építmény (pl. gyárkémény) található
- az ingatlan egy része mélyfekvésű, melyről a csapadékvíz elvezetése csak speciális módon oldható meg
- közvetlen csatlakozási lehetőség hiányában egy vagy több közmű esetében a közműhálózat fejlesztése szükséges
- az ingatlanra történő behajtás biztosítása vagy a szükséges házi közművezetékek kialakítása csak a szokásosnál lényegesen nagyobb költséggel oldható meg

Ilyen esetekben – amennyiben csak a fenti hátrányos adottságokkal nem rendelkező összehasonlító ingatlanok találhatók elő – más lehetőség hiányában úgy járhatunk el, hogy az értékelendő ingatlant ezen sajátossága(i) figyelmen kívül hagyásával értékeljük, majd a kapott értéket az ezen adottságok miatt szükséges munkák elvégzésének költségeivel (és adott esetben esetleges kockázatait számszerűsíthető értékével) csökkentjük.

II.6.3. A hozamszámításon alapuló megközelítés

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.) A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó jövedelméből (a bevételek és a költségek különbözetéből) vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése. A nettó jövedelmet kétféle módon, a **közvetlen tőkésítés** vagy a **hozam tőkésítése** útján alakíthatjuk át értékévé.

II.6.3.1. Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételeit alakítjuk át értékke úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamelvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

II.6.3.2. A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a vállalkozás által létrehozott pénzáramlás, azaz a vállalkozás pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

- a jövőbeli hozamok előrejelzése
- az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a vállalkozás nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t . évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén ($n+1$. év végén) számított maradék érték

II.6.3.3. Maradványérték számítás

Egy ingatlan fejlesztését feltételező értékelésekor a hozamszámítás egy változatát, a maradvány érték számítás módszerét alkalmazhatjuk. Ilyen esetben a fejlesztés költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A fejlesztést követő állapotú ingatlanak a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése útján a hozamai alapján számított érték így azt a legmagasabb értéket fogja adni, amelynek ellenében a megvásárolt ingatlan fejlesztése, mint befektetés még éppen megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a fejlesztendő ingatlanért.

II.6.4. Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt.

Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

Ha az adott ingatlan esetén több módszer alkalmazása is szóba jöhet, célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. Ilyenkor

abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

A jelen feladat végrehajtásakor mind a piaci összehasonlításon, mind a hozamszámításon alapuló megközelítéssel elvégeztük az értékelést.

II.6.5. Jogilag rendezetlen ingatlanok, zárványtelkek értékelése.

A jogilag rendezetlen ingatlanok, a zárványtelkek hozamtermelésre nem alkalmasak (vagy ha valamely speciális esetben mégis, úgy bevételei is speciálisak, ezért gyakorlatilag nem becsülhetők), hozamszámításon alapuló megközelítéssel nem értékelhetők. Az ilyen telkek az ingatlanpiacon csak rendkívül ritkán fordulnak elő, így összehasonlító adatokat jellemzően nem lehet rájuk vonatkozóan előtalálni, ezért a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel sem értékelhetők.

Más lehetőség hiányában ilyen esetben az ingatlan értékét a (jogilag rendezett) építési telekként történő értékelésükkel kapható érték felől közelíthetjük meg.

II.7. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanokat minden esetben azonosítani kell, és részletesen le kell írni a pontatlanságok elkerülése érdekében. A vizsgált ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerinti meghatározó adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

Lokáció	Fekvés	Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad
1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsg. alatt”	belterület	11820/7	kivett beépítetlen terület	1.267 m ²	3840/7602

II.8. A TULAJDONJOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZAT

Tulajdoni vizsgálat nem képezte feladatunkat. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításaink a tulajdoni lap bejegyzéseire alapulnak. Az Ingatlan tulajdonosai az alábbiak.

- Kurucz István András 1044/7602 tulajdoni hányad
- Kurucz Mária 1044/7602 tulajdoni hányad
- II. ker. Önkormányzat 3840/7602 tulajdoni hányad
- Dr. Boglutz István 837/7602 tulajdoni hányad
- Koleszár Dénes Mihály 837/7602 tulajdoni hányad

II.9. AZ ÉRTÉKELT JOGOK

A szakvéleményben az Ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogát értékeltük.

II.10. A SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA

A szakvélemény fordulónapja a szakvélemény keltével azonosan 2023. július 28.

A szakvéleményben tett megállapítások a fordulónapon elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva az ezt követően jelentkező esetleges, az Ingatlanra hatással lévő tényezőket, melyek az általunk tett megállapításokat befolyásolhatják, figyelmen kívül hagytuk.

II.11. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

A szakvéleményünkben meghatározott értékek érvényességét 180 napban állapítjuk meg.

III. MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK

III.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A szakvélemény szempontjából a legfontosabb ingatlan-nyilvántartási adatokat a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (Budapest XI, Budafoki út 59., a „Földhivatal”) által 2023. 07. 06-án kiadott, a Megrendelőtől adatszolgáltatásként kapott E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat alapján mutatjuk be. (A tulajdoni lapot a szakvélemény 2. sz. melléklete tartalmazza.)

Fejrész

Az ingatlan fekvése:	Budapest, II. kerület, belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	11820/7
Az ingatlan címe	1025 Budapest II. ker. Vöröstorony lejtő 7 „felülvizsgálat alatt” ⁶ .
Széljegyek	a tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz

I. rész – nyilvántartási adatok

Megnevezés:	kivett, beépítetlen terület
Terület:	1.267 m ²

II. rész – tulajdonjogi adatok

Tulajdoni hányad:	1044/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Kurucz István András
Tulajdoni hányad:	1044/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Kurucz Mária
Tulajdoni hányad:	3840/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	II. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	837/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Dr. Boglutz István
Tulajdoni hányad:	837/7602
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Koleszár Dénes Mihály

III. rész – terhek

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

⁶ A Földhivatal által ugyanezen napon kiadott, a Megrendelőtől ugyancsak adatszolgáltatásként kapott E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat szerint és természetben egyaránt Vöröstorony lejtő 5. Az Ingatlan a jelenlegi 11820/5-9 hrsz-ú telkek területén korábban volt telekcsoporthatározással jött létre, a nyulvány eredetileg a 11820/8 alatti ingatlanok a Vöröstorony lejtő 9. sz., 11819/2 hrsz. alatti ingatlanokkal határos részéből lett kialakítva, így adódott az Ingatlan számozásaként a hetes szám

III.2. ÉPÍTÉSHATÓSÁGI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Az Ingatlan beépítésére vonatkozó általános előírásokat az OTÉK, részleteiben pedig a KÉSZ határozza meg.

A KÉSZ az Ingatlant az Lke kertvárosias lakóterületbe, azon belül az Lke-2/SZ-9 építési övezetbe sorolja. Az építési övezet szabályozási előírásait a szakvélemény 11. sz. melléklete, a Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részletét a szakvélemény 12. sz. melléklete tartalmazza. Az Lke-2/SZ-9 építési övezet beépítési paraméterei a KÉSZ 2. sz. melléklet 6b. táblázat alapján az alábbiak.

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 RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek										az épület			
3.			legkisebb				legnagyobb						legnagyobb			
4.			terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szőlőskert aránya (%)	beépítési mértéke: terepszint		szintterületi mutatója				épületmagassága (m)	P _{mu} v. legfő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	Tsz	Tm	Z %		B% _{TF}	B% _{TA}	SZTM _A	SZTM _P	ém	P _{mu} v. H. v. Élp				
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód		Intézményi jelenlét/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	KH	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	S		= saroktelek esetén	P _{mu}	= utcai párkánymagasság	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		
Z	= zártkörű	Te	= templom	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén	S		= saroktelek esetén	Élp	= épület legmagasabb pontja	§	= előírás szerint	§/1	= 57. § (4) a) szerint		
		Sp	= sportpálya	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	-		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§/2	= 57. § (4) b) szerint		
		Á	= jelentős állomás									§	= előírás szerint			
		P	= parkoló													
		B	= benzinkút													
Megjegyzés:													OTÉK eltérő szerinti FRSZ 20. § (2) alapján			

A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számára utaló §/1 jel, illetve a KÉSZ 57. § (4) a) ab) alpontja alapján az 1.000 m² és 1.500 m² közé eső (esetünkben 1.267 m² térmértékű) telken ezen önálló rendeltetési egységek száma 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab, azaz összesen 2+1=3 db.

III.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

III.3.1. A környezet leírása⁷

III.3.1.1. Általános ismertetés

Budapest II. kerülete a budai oldalon található. Területe 36,34 km², ebből a belterület 22,64 km²-t, a külterület pedig 13,70 km²-t tesz ki. Lakossága 2021-ben 86 700 fő volt, amivel a főváros 8. legnépesebb kerülete. A lakosságszám az 1980-as népszámláláson érte el a csúcst, 107 292 főt, azóta folyamatosan csökken.

A II. kerületet északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, azáltal a XIII. kerület és az V. kerület, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár. A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így

⁷ Forrás: Wikipédia; www.archiv.masodikkerulet.hu

könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között olyan nagy presztízsű kerületrészek, mint a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom és Kurucles. A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatók. Számos jelentős hegycsúcs található a kerületben, mint a Nagy-Hárs-hegy (454 m), Vihar-hegy (453 m), Felső-Kecske-hegy (443 m) vagy a Látó-hegy (376 m).

III.3.1.2. Törökvész

A II kerület hegyvidéki részén fekvő kerületrész 1847-ben a Gyümölcsösért, az Ökörért és a Rókushegy egyesítésével alakult ki. A Ferenc-hegy lejtője keresztirányú völgyekkel szabdalja, villákkal társasházakkal beépítetten. Nevét az 1686. évi ostrom során ezen a helyen elpusztított török hadseregről kapta. (Elhelyezkedését ld. a szakvélemény 1. sz. mellékletben.)

III.3.1.3. Gazdaság

Bár a kerület komoly ipartörténeti múlttal rendelkezik (Ganz Villamossági Művek, Ganz Törzsgyári Kéregöntőde, Budai Gázgyár, Melocco cementgyár, stb.), mára az ipar csak kisipari- és kézműipari szinten van jelen. Az urbanizációval a mezőgazdaság is visszaszorult, mezőgazdasági termelés és kutatás az Má és Mü jelű övezetekben folyik. A kerület gazdasági potenciálját a kereskedelem és a szolgáltatás adja. A kerület legnagyobb bevásárló központja a Mammút BSZK, a Budagyöngye Bevásárlóközpont és a Rózsakert Bevásárlóközpont, a legnagyobb II. kerületi központú pénzügyi szolgáltató a CIB Bank Zrt.

III.3.1.4. Közlekedés

A kerület ütőereül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. A forgalmasabb utcák közé tartozik a Törökvész út, Bimbó út, Kapy út, Felső Zöldmáli út, Szépvölgyi út, Filler utca, Pasaréti út, Pusztaszeri út, Gábor Áron utca, Kuruclesi út, Máriaremetei út, Nagykovácsi út, Ördögárok út. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz- és villamos-végállomás. A kerület legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között.

III.3.1.5. Kultúra, oktatás

A II. kerületben található Budapest egyik legnagyobb nyilvános könyvtára, a Központi Statisztikai Hivatal Könyvtára, amely 1897 óta nyilvános intézményként működik.

A kerületben 11 általános iskola, 2 zeneiskola, 10 óvoda és 6 gimnázium (köztük olyan ikonikus intézmények, mint a Baár-Madas Református Gimnázium, Általános Iskola és Diákotthon, a Kodály Zoltán Ének-zenei Általános Iskola, Gimnázium és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola vagy a Szabó Magda Magyar-Angol Kéttannyelvű Általános Iskola) működik állami finanszírozással. A speciális lakossági igények miatt jellemzően magasabb a magán és nemzetközi iskolák aránya (köztük olyan nemzetközi hírű intézmények, mint a SEK Budapest International School vagy a Lauder Javne Zsidó Közösségi Iskola). Korábban itt működött az International Business School (IBS) is.

A II. kerületi médiát a Budai Polgár kerületi újság és az EgyPár – Második kerületi blog képviseli.

III.3.2. Az Ingatlan leírása

Az Ingatlan a Vöröstorony lejtő és a Törökvérszi út közötti, jelenlegi 11820/5-9 hrsz-ú telkek területén korábban volt telekcsoporthújraosztásával jött létre. Az ingatlan nyúlványos telekként kialakított, közterületi csatlakozása a Vöröstorony lejtő felől van. A Vöröstorony lejtő DDK, a tér felszín DDNY irányában erősen lejt. (A nyúlvány eredetileg a 11820/8 alatti ingatlanak a Vöröstorony lejtő 9. sz., 11819/2 hrsz. alatti ingatlannal határos részéből lett kialakítva, a jelenlegi állapot egy 1981-es telek-határrendezési vázrajz alapján alakult ki (ld. a szakvélemény 7. sz. mellékletében).

A Vöröstorony lejtő szilárd burkolatú kocsíúttal kialakított, kiépített gyalogjárda nincsen.

A Vöröstorony lejtő összközműves, az ivóvíz, az elektromos energia (légvezetékekkel), a szenny- és csapadékvíz elvezetés (egyesített gravitációs csatornán) és a földgáz (100 mb alatti kisnyomású vezetéken) egyaránt biztosított⁸. Az ingatlan egyik közműre sincs rákötve.

A telek pontos hosszmeretei nem ismertek. A rendelkezésre álló térképi dokumentumok⁹ alapján a teleknyúlvány méretét lejtés irányában 47,5-48,0 m-re, keresztirányban 3,5 m-re, a beépítés céljára figyelembe vehető belső telekrész méretét átlagosan a lejtés irányában 22 m-re, keresztirányban 50 m-re becsüljük. Bár az ezekből a méretekből számítható területek értelem szerűen szintén nem tekinthetők pontosnak, de a szükséges számításokat megfelelően megalapozni képesek. (Ez alól a nyúlvány pontos keresztmérete, annak szabad mérete természetesen a becsülnél nagyobb pontosságot igényel. Ezt a kérdést a III.5. A beépítés lehetőségeinek vizsgálata alfejezetben részletesen taglaljuk.)

A lejtés mértékének meghatározásához négy dokumentum, a rétegvonalakat is tartalmazó szabályozási terv, a Vöröstorony lejtő 11820/8 hrsz alatti ingatlanra eredetileg tervezett iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve (ld. a szakvélemény 8. sz. melléklete), az ide a nyúlványra túlnyúlóan megépített tároló építési engedélyezési terve (a „Tároló terve”, ld. a szakvélemény 9. sz. mellékletében), illetőleg a Geo-Ideál Bt. Felmérési vázrajza (ld. a szakvélemény 5. sz. mellékletében) nyújt támpontot. Ez utóbbi mindössze két pont (tengerszint feletti) magasságát határozza meg. A nyúlvány alja előtti utcaszakaszon lévő pont elfogadható pontosságot ad a nyúlvány aljának magasságára, de a felső pont a szomszédos, 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon van felvéve, a nyúlvány felső végétől mintegy 5 m-rel lejjebb, így az a magassági méret csak hozzávetőleges becslésre alkalmas. Az iker-gépkocsitároló engedélyezési tervén relatív magasságot ábrázoló rétegvonalak vannak 1 m szintosztású relatív magassági adatokkal az építész tervező által felvéve (a nyúlvány két végpontja közötti különbség e terv szerint több, mint 12 m), míg a (túlépített) tárolót is tartalmazó módosított engedélyezési terven ugyancsak az építész tervező által felvett rétegvonalak vannak (magassági adatok nélkül). E két utóbbi szintvonalas ábrázolás nem geodéta által bemért, így hitelesként nem fogadható el. A szabályozási terv 2,5 m szintkülönbségű rétegvonalai, melyek a belső telekrész hosszabbik határvonalával közel párhuzamosak, pontosabb alapot nyújtanak a lejtés becsléséhez. Ezek alapján a nyúlvány két végpontja közötti magasságkülönbség becsült értéke 9,5 m, a lejtése pedig 20%, a beépítés céljára figyelembe vehető belső telekrész átlagos szintkülönbsége becsült értéke 4,5 m, a lejtése pedig 20,5%. A szabályozási terv adatait hitelesnek tekintjük, így a továbbiakban az ebben szereplő adatokkal dolgozunk.

⁸ Ld. a közműtérkép kivonatát a szakvélemény 6. sz. mellékletében.

⁹ Az e-hiteles térképmásolat, a szabályozási terv, továbbá az I.9.1. A Megrendelőtől kapott dokumentumok pontban d) és f) alatt írt helyszínrajz és felmérési vázrajz. E térképek méretek levételére nem használhatók – a földhivatali alaptérkép (mely egyben a szabályozási tervek, illetve geodéziai mérések alapját képezi) kivonataként kiadott e-hiteles térképmásolatra ez rá is van vezetve.

A telek nyúlványrészén vadon nőtt cserjék és fák találhatók, e területet szemrevételezés alapján használaton kívül van, a helyszíni szemlén e részt jelen állapotában átjárásra alkalmatlannak ítéltük, ennél fogva a nyúlvány alsó szakasza nem volt megközelíthető. (A meglévő terepfelszín a Vöröstorony lejtőhöz való csatlakozásánál ahhoz képest, amint ez az utcáról becsülhető volt, mintegy 1,5 m magasabban van. A nyúlványnak a Vöröstorony lejtő 3. sz., 11820/9 hrsz-ú ingatlannal közös határán a kerítés több helyen látható volt. A Vöröstorony lejtőhöz csatlakozó határán a telekhatárt nem követve, attól befelé haladva, íves vonalú ciklopkő fallal van lezárva.

A szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanon a közterületi határvonalra, illetőleg a Tároló terve szerint a nyúlvánnyal közös telekhatárra egy 1986-os, módosított építési engedély (ld. a szakvélemény 10. sz. mellékletében) alapján épített tároló található, mely azonban a térképi dokumentumok alapján az építési engedélytől eltérően, részben a nyúlványra épült. (Az így megépült tároló használatbavételi engedélye nem ismert.) A térképi dokumentumok alapján a tároló felső, a Törökvéshi úttal párhuzamos falához a helyszínen nem beazonosítható építmény vagy tereptárgy csatlakozik, méretei értelem szerűen nem ismertek.

A teleknek a felső, a beépítés céljára igénybe vehető része beépítetlen, jól láthatóan használaton kívül van, azt gyeppel, sok helyen cserjék borítják helyenként fákkal váltakozva, illetőleg a korábbi telekosztáshoz illeszkedően sövények találhatók, a jelenlegi telekhatárokon a régi kerítés (helyenként csak nyomokban) megtalálható. Az eredetileg teraszosan kialakított felszín jól követhető.

III.4. AZ INGATLANPIACI HELYZET

III.4.1. A gazdaság jellemzői

A magyar gazdaság az elmúlt időszakban, az előző évek lendületes növekedése után stabilizálódó pályán haladt, de (főleg a 2022. évi) gazdaságpolitikai intézkedések a gazdaságot válságba sodorták. Bár a nemzetközi kereskedelmi és gazdasági környezet is egyre kedvezőbbé válik, a közeljövő kilátásai összességében a gazdasági és pénzügyi egyensúly további jelentős torzulását vetítik előre.

A GDP növekedése az elmúlt évek pozitív tendenciáit követően megállt, majd egyre erősödő csökkenést mutat, immár a három elmúlt negyedévben technikai recesszió volt. A lakossági fogyasztás a még mindig kiugróan magas infláció és az ehhez párosuló reálbér csökkenés miatt jelentős mértékben csökkent. A gazdaság húzóereje továbbra is a feldolgozó ipar és az autóipar, de a diverzifikáció iránti igény folyamatosan erősödik.

Az infláció változatlanul kiugróan magas, ezen belül különösen magas az élelmiszerek áremelkedése. A kormány meghatározó gazdaságpolitikai célkitűzése a GDP növekedése, ennek megfelelően a jegybanki monetáris- és a kormányzati fiskális pénzügyi intézkedések nincsenek összhangban, így az infláció csökkenése a bázishatáson túl csak a lakossági fogyasztás csökkenésének következménye lesz. Ez utóbbiak hatására az év végére, de talán már korábban is 10% alá eshet az infláció. (Az éves átlag így is kiugróan magas, hiszen a félév végén még mindig 20,1%-os adatot adott ki a KSH.

A tartósan alacsony munkanélküliség előnyös a gazdaság szempontjából, azonban a hivatalos statisztikai adatok mögött sokkal súlyosabb látens munkanélküliség alakult ki. Továbbra is egyre növekvő problémát jelent a szakemberhiány. Az elvándorlás, főleg a fiatal, jól képzett munkavállalók körében, tovább súlyosbítja ezt a helyzetet. A munkaerőpiaci mobilitás megteremtése és az oktatási rendszer reformja kulcsfontosságú lenne a hosszú távú fenntartható fejlődés érdekében. Ugyanakkor a kormányzat által preferált új energetikai beruházások munkaerőigényét csak külső forrásokból lehet kielégíteni, mert a hazai szabad munkaerő zömének képességei még ezekhez a feladatokhoz sem elegendőek.

Az elmaradó EU-s források miatt is kialakult ikerdeficit a kormányzati beruházások visszaesését vonta maga után, így a versenyképesség növelése is tovább várat magára.

III.4.2. A hazai ingatlanpiac főbb jellemzői különös tekintettel a telkek alpiacára

A hazai ingatlanpiac úgy országos, mint budapesti szinten jelentős növekedést produkált az elmúlt évtizedben. Különösen jelentős forgalom- és áremelkedés volt tapasztalható a lakás- és a logisztikai alpiacokon. A magyar Golden Visa program, amely a helyi ingatlanpiacon befektető EU-n kívüli állampolgárok számára biztosít tartózkodási engedélyt, tovább növelte a külföldi érdeklődést a budapesti ingatlanok iránt.

Jelentős változásokon ment át a lakótelkek alpiaca is. A megelőző időszak magas keresletének hatására az árak folyamatosan nőttek, de az év első negyedében a gazdasági helyzet romlásával a visszaeső kereslet hatására úgy a tranzakciók száma, mint az árak visszaestek. A május hozott fordulatot; az újraéledő kereslet hatására a lakáspiacon jelentősen megnőtt a tranzakciók száma, és újra növekedésnek indultak az árak is. Budapesten a keresleti listát átmenetileg a XI. kerület vezette, de májusban újra a II. kerület vette át a vezető szerepet.

III.4.3. A lakótelkek II. kerületi alpiaca

A II. kerületi lakótelkek iránti kereslet is folyamatosan nőtt. Ennek legfontosabb oka az volt, hogy a kerület rendkívül jó infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, a belvároshoz való viszonylagos közelsége és a zöldterületek gazdag kínálata mindig is vonzóvá tette a kerületet mind a lakosok, mind pedig az ingatlanbefektetők számára.

Ez a tendencia – ha csak a hazai gazdaságban drámai változás nem következik be – várhatóan a jövőben is fennmarad. A fiatal, jól képzett szakemberek, magas jövedelemmel rendelkező családok és külföldi befektetők érdeklődése továbbra is vonzó célponttá teszi a kerületet, elsősorban annak zöldövezeti részét, ami nyomás alatt fogja tartani az árakat, amit az alacsony kínálat is erősít.

III.5. A BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK VIZSGÁLATA

Az Ingatlan beépítésének lehetősége (egyúttal az értéke) megítélésének alapvető szempontja, hogy a telek építési teleknek vagy zárványteleknek minősül.

III.5.1. Az építési telek kritériumai

Az építési telek fogalmát az OTÉK 1. sz. mellékletének 30. pontja határozza meg:

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.

III.5.2. Az Ingatlan megfelelése az építési telek kritériumainak

Az a) és b) pont alatti követelményeknek a telek vitán felül megfelel: belterületi fekvésű, és a kialakított telek paraméterei megfelelnek a HÉSZ III.2. *Építéshatósági szabályozási előírások* alfejezetben ismertetett előírásainak.

Ugyancsak nem vitatható, hogy a nyúlvány közterülettel határos oldala legalább 3 m. A telek jelenlegi formájának kialakításához készített telek-határrendezési vázrajz adatai szerint a

nyúlvány közterülettel határos oldala 3,73 m, belső szélessége 3,5 m, így a telek a d) pont alatti követelményt is kielégíti. (Más kérdés, hogy a nyél egy része beépített – erre külön visszatérünk.)

Vizsgálandó a c) pontban írt feltétel teljesülése. Itt az a kérdés, hogy az előírásnak a telek jelenlegi állapotában kell megfelelnie, vagy ha a jelenlegi állapotban a telek nem felel meg ennek, akkor a beépítése során kell-e a feltételt teljesíteni. Ebben semmilyen előírás nem ad útmutatást, így az építési hatósági gyakorlat adhat eligazodást. Példának okáért mindazon telkek, melyek esetében az utcai telekhatár és a kocs út között vízelvezető árok van, és a telek előtt az árok felett nincs híd vagy egyéb áthidalás, ezen állapotukban a közútról gépjárművel közvetlenül nem közelíthetők meg. Az építésügyi hatósági gyakorlat azonban ezeket a telkeket is építési telekként kezeli azáltal, hogy a beépítésük előtt a gépjárművel történő megközelítés lehetőségét biztosítani kell (meg kell építeni az árok feletti átjárót). Ennek analógiájára esetünkben a telek is építési telekként kezelendő azáltal, hogy a telekhatáron álló kerítést el kell bontani vagy azon kaput kell nyitni, és a behajtáshoz a bozótirtást és a tereprendezést, út kialakítást el kell végezni. (Arra, hogy a behajtó út az előírások szerint kialakítható-e, külön visszatérünk. E körben jelenleg csak azt állapítjuk meg, hogy amennyiben a behajtó út az előírásoknak megfelelően kialakítható, úgy a telek a c) pont szempontjából építési telekként kezelendő.

III.5.3. A nyúlványos telek kritériumai

A nyúlványos telek fogalmát az OTÉK 1. sz. mellékletének 89a. pontja határozza meg:

Nyúlványos telek: a telekfelosztás során keletkező, telektömbön belüli olyan telek, amely csak – a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.

A nyúlvány szélességére vonatkozó előírás nincsen (az ezt szabályozó 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet ezév július 1-jével hatályon kívülre került), de az előző alpontban az építési telek kritériumairól írtak d) pontja alapján a nyél közterülettel határos oldala legalább 3 m kell legyen. (Abban az esetben, ha a nyúlvány határai a közterülettel a derékszögtől jelentősen eltérnek, nyilván előállhat olyan eset, hogy a telekhatár eléri a 3 m-t, de a nyúlvány szélessége attól szükségképpen elmarad¹⁰.)

Maga a telek ezeket a (geometriai) feltételeket kielégíti, tehát nyúlványos teleknek minősül. (Ahogy az előző alpontban jeleztük, a behajthatóságot külön vizsgálni fogjuk.)

III.5.4. A nyúlvány alsó (utca felőli) részének jelenlegi fizikai és jogi állapota

III.5.4.1. A fizikai (de facto) állapot

III.5.4.1.1. A jelenlegi állapot leírása

A szomszédos, Vöröstorony lejtő 11820/8 hrsz. alatti ingatlanon a közterülettel határos tároló épület (túlépítés által) részben rá van építve az Ingatlan nyúlványára. A Vöröstorony utca 3. sz., 11820/9 hrsz. alatti ingatlanon a telek Ingatlannal közös utcai birtokhatárpontjából induló támfal áll. A szakvélemény 4. sz. mellékletében bemutatott geodéziai vázlat szerint a támfal nem a nyúlványon áll, így a nyúlvány ezen oldalán tehát nincsen idegen tulajdonú építmény.

Amint azt a II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek alfejezet második bekezdésében rögzítettük, a szomszédos épületnek a nyúlványra történő túlépítésének mértéke (a terep- és

¹⁰ Amint az előző pontban láthattuk, esetünkben a nyúlvány közterülettel határos oldala 3,73 m, szélessége – a derékszögtől való eltérés miatt csak – 3,5 m.

növényzet-adottságok, a megközelíthetőség hiánya miatt) közvetlenül nem határozható meg. Az sem határozható meg, hogy a szakvélemény 4. sz. mellékletében bemutatott geodéziai vázlaton az ezen épülethez tartozó szaggatott vagy folytonos vonal felel-e meg az épület határfalának. Az ingatlan beépíthetősége szempontjából az a rosszabb helyzet, ha az épület határfalát a folytonos vonal jelzi. A helyszíni becslésünk, illetve a térképi dokumentumok alapján ebben az esetben a nyúlvány utcai határfalának szabad szélessége 2,70 – 3,10 m.

A tárolóhoz annak felső homlokzatához csatlakozó építmény vagy tereptárgy (amint a *III.3. Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben írtuk) ismeretlen hosszban és magasságban lóg be a nyúlvány fölé vagy épült rá arra. A tároló épület és ezen ismeretlen építmény együttes hossza nem ismert, azt a térképi dokumentumok alapján 17 m-re (de mindenképpen több mint 15,0 m-re) becsüljük.

A nyúlvány becsült lejtése a *III.3. Az Ingatlan bemutatása* alfejezetben írtak szerint 20%. Mivel a 20%-os mérték fontos határérték az Ingatlan beépíthetősége szempontjából, ezért itt rögzítjük, hogy amennyiben a tényleges lejtés ezt csak kis mértékben haladja meg, úgy a teleknek a beépíthetőség szempontjából figyelembe vehető, Vöröstorony lejtő felé eső határáig (ti. az előkert alsó határáig) kialakított legfeljebb 20%-os lejtő csak minimális mértékkel marad az előkert alsó határfalának szintje alatt, mely szintkülönbség az előkertben könnyen áthidalható. (Bár a lejtés itt is 20% körüli, de a nyúlvány vége és a gépkocsitároló közötti út ha nem változatlan irányban, egyenesen, hanem íves vagy tört vonalvezetéssel megy tovább, akkor hosszabb úton kell az emelkedést leküzdeni, így a lejtés mértéke kisebb lesz.) Összefoglalva alappal vélelmezhető, hogy a behajtó út legfeljebb 20%-os lejtéssel megvalósítható.

III.5.4.1.2. Az ingatlanra való behajtás lehetőségeinek vizsgálata

Úgy az Ingatlan beépíthetősége szempontjából, mint az építési telek és a nyúlványos telek kritériumaninak való megfelelésége szempontjából perdöntő jelentősége van annak, hogy a behajtó út milyen geometriai paraméterekkel alakítható ki. E paraméterek attól függenek, hogy a tényleges mérték a jelenleg becsült méreteknél e szempontból kedvezőbbek vagy kedvezőtlenebbek, illetve mennyivel kedvezőbbek vagy kedvezőtlenebbek. (A gépjárműtárolókra vonatkozó előírásokat az OTÉK 103. §, illetőleg több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló esetén az álláshelyekhez vezető út kialakítására vonatkozó előírásokat az OTÉK 6. sz. melléklete tartalmazza; ezen előírásokat ld. a szakvélemény 13. sz. mellékletében.)

A fentiek szempontjából a behajtó út kialakíthatóságára vonatkozóan három esetet van, ezek a következők.

- a) A nyúlvány lejtése a tényleges méretek alapján legfeljebb 17%-os mértékkel (támfal építése nélkül) kialakítható, és
a szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanról átnyúló, megmaradó építmények a nyúlvány szélességét nem csökkentik 3,5 m alá, vagy ha igen, akkor a szélesség legalább 3 m, és egyúttal az átnyúló építmények együttes hossza nem haladja meg a 15 m-t.
- b) A nyúlvány lejtése a tényleges méretek alapján legfeljebb 20%-os mértékkel (támfal építése nélkül) kialakítható, vagy csak kevéssel lépne túl a 20%-ot, ezért egy 20%-os lejtésű behajtó út a nyúlványon (támfal építése nélkül) megvalósítható, és a fentmaradó szintkülönbség az előkertben áthidalható, és
A szomszédos, 11820/8 hrsz-ú ingatlanról átnyúló, megmaradó építmények a nyúlvány szélességét nem csökkentik 3,5 m alá, vagy ha igen, akkor a szélesség legalább 3 m, és az átnyúló építmények együttes hossza nem haladja meg a 15 m-t.
- c) A fenti két lehetőség egyike sem áll fenn.

Az a) esetben (mely alappal nem vélelmezhető¹¹⁾) a túlépített tároló ügye telekhatárrendezéssel megoldható és teljesülnek az OTÉK 6. sz. mellékletének az előírásai, így az Ingatlan a telekhatárrendezés végrehajtását követően beépíthető, a rá tervezett épületben pedig – ebből a szempontból – korlátlan számú gépkocsi álláshely alakítható ki. (A telek összesen 3 db lakás kialakítására alkalmas, a várhatóan megcélzott értékesítési ár mellett lakásonként legalább 2 db álláshely lehet indokolt, de természetesen több is elhelyezhető.)

A b) esetben (mely alappal nem vélelmezhető¹²⁾) a paraméterek legfeljebb 4 gépkocsi álláshely kialakítását teszik lehetővé. (Mivel a KÉSZ 4/b melléklete lakásonként 1 db álláshely kialakítását írja elő, így a maximális lakásszám (3 db) megvalósítható, de az esetleges többlet álláshelyigények kielégítése korlátozott.

A c) esetben (feltételezve, hogy a telekhatárrendezés a jelenlegi állapot mellett végrehajtható, vagy amennyiben nem hajtható végre, akkor a két ingatlan tulajdonosai megállapodása vagy más jogalap szerint a túlépített ingatlanrészeket elbontják), mivel az OTÉK 103. § (3) szakasza alapján a 6. sz. melléklet csak több személygépkocsi tároló elhelyezése esetére vonatkozik, így a beépítés során legfeljebb 1 db gépkocsitároló kialakítása esetén az abban foglaltak betartása nem kogens kötelezettség. (Erre vonatkozóan lásd még a következő bekezdésben írtakat is.). Mivel a HÉSZ előírásai szerint lakásonként 1 db gépkocsitároló kialakítása szükséges – és az építési övezetben térszínt nem helyezhető el parkoló –, a telken ebben az esetben 1 db lakás helyezhető el.

Megjegyzés: Attól, hogy az OTÉK 6. sz. mellékletében írtakat 1 db gépkocsitároló esetén nem kell betartani, az továbbra is érvényes, hogy a behajtó (esetünkben a felhajtó) gépkocsival és gyalogosan is biztonsággal igénybe vehető legyen. A ma kereskedelmi forgalomba kerülő személygépkocsik túlnyomó része a közel 100%-os emelkedést is képesek leküzdeni, ezzel együtt a legpesszimistább becslések szerint sem fog a behajtó lejtése 30% fölé menni. (Alappal feltételezhető, hogy egy drága zöldövezeti telken az építendő eleve az átlagot meghaladó minőségű családiházat kíván építtetni, így vélhetően a gépkocsija sem lesz alkalmatlan a legfeljebb 30%-os lejtő leküzdésére. Hasonlóképpen ki fogja alakítani az útfutást, így a behajtó az időjárástól függetlenül igénybe vehető lesz. Megjegyezzük még, hogy közlekedésrendészeti szempontból a mentőautók és a rendőrség járőrkecsijai is személygépkocsinak minősülnek, így szükség esetén az épületet azok is meg tudják közelíteni. Megemlítenéd még, hogy az OTSZ 65. § előírásai szerint a családiházak esetén, de az ingatlan szempontjából legjobb esetben megépíthető, a HÉSZ alapján legfeljebb 7,5 m épületmagasságú 3 lakásos társasház esetében sem szükséges tűzoltási felvonulási terület és út biztosítása¹³⁾, így a tűzoltó autó feljutását sem szükséges biztosítani¹⁴⁾. Bár egyes szakértői vélemények szerint, az építésügyi hatóságok (illetve az eljárásban résztvevő szakhatóságok) gyakorlatában esetenként előírják a tűzoltó autóval való megközelíthetőség biztosítását, a bírói gyakorlat azon

¹¹⁾ A bemutatottak alapján vélelmezhető biztonsággal egyik feltétel sem teljesül.

¹²⁾ A bemutatottak alapján vélelmezhető biztonsággal a második bekezdésben írt feltétel nem teljesül.

¹³⁾ A hivatkozott jogszabályhely tételesen felsorolja azon épület- (és funkció) típusokat, melyek esetén tűzoltási felvonulási terület és tűzoltási útvonal biztosítása szükséges. családiház, illetőleg 7,5 m-nél nem magasabb lakóépület nem szerepel a felsorolásban.

¹⁴⁾ A TvMI 3.6.1. pontja alapján „Az olyan építmény esetében, amely nem kötelezett tűzoltási felvonulási terület és út kialakítására, az építmény megközelítését biztosító út megfelelő, ha:

a) legalább 2,5 m széles és 4,0 m magas úrszelvényt biztosít,
b) tűzoltó gépjárművel való közlekedést és működést biztosítja.

Megjegyzés: Az építmény megközelítését biztosító út és a megközelítendő építmény közötti távolság lehetőség szerint ne legyen nagyobb 100 méternél.”

hatósági előírásokat, amelyeket semmilyen jogszabály nem támaszt alá, figyelmen kívül szokta hagyni.

Összességében rögzíthető, hogy a jelenlegi információk bázisán nincsenek meg annak a feltételei, hogy a telekről az építésigazgatási jogszabályok alapján el lehessen dönteni, hogy arra legfeljebb 1, 2 vagy 3 lakás építhető¹⁵.

III.5.4.2. A jogi (de jure) állapot

A tároló épületre vonatkozóan a levéltárban fellelhető egy 12367/86 számú építési engedély¹⁶, a használatbavételi engedélynek azonban nincs nyoma. Hasonlóképpen nem lelhető fel arra vonatkozó irat, dokumentum, amely alapján (az építési engedélytől eltérően) megépült tárolót az Ingatlanra túlépített formában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A tárolóhoz csatlakozó építményre (vagy tereptárgyra) semmilyen dokumentum léte sem ismert.

A túlépítés ténye egyértelműen fennáll (az ingatlan-nyilvántartás alapján a tároló épület átnyúlik az Ingatlanra). Ugyanakkor nem ismert, hogy a túlépítés jó- vagy rosszhiszeműnek minősül.

Az elbirtoklás ténye nem állapítható meg (az ingatlan-nyilvántartásban elbirtoklás nincs átvezetve, valamint ahhoz Megrendelő a tájékoztatása szerint nem járult hozzá, tudomása szerint az elbirtoklást megállapító bírói ítélet sincsen). Annak vizsgálata, hogy az elbirtoklás feltételei – pl. az Ingatlan tulajdonosai teljesítették-e azzal kapcsolatos kötelezettségeiket (pl. fizették-e a teljes ingatlan-terület után az ingatlanadót), stb. – beálltak-e, nem része a jelen szakvéleménynek.

Abban az esetben, ha a túlépítéssel kapcsolatban az elbirtoklás feltételei beálltak, az előző alponthoz írtak szerint nem ismert, hogy az elbirtoklással létrejövő közös tulajdon megszüntetése telekhatárrendezéssel megoldható-e (megmarad-e a nyúlvány közterületi határának a legalább 3 m-es hossza). Amennyiben nem, és a két ingatlan tulajdonosai nem tudnak a kérdést illetően megállapodni, még csak megjósolni sem lehet, hogy egy esetleges polgári perben hogyan dönt a bíróság a közös tulajdon további sorsát illetően.

Figyelemmel arra is, hogy maga a nyúlvány beépítetlen része szemrevételezéssel használaton kívülnek vélelmezhető, a továbbiakban abból indulunk ki, hogy a túlépítéssel fedett telekrészen kívül a nyúlvány további részeit illetően az elbirtoklás nem vélelmezhető.

A fentieknél fogva a de jure állapotot szakvéleményünkben rendezetlennak kell tekintenünk, a jelenleg rendelkezésre álló információk bázisán nincsenek meg annak a feltételei, hogy a telekről az építésigazgatási jogszabályok alapján el lehessen dönteni, hogy az kielégíti-e az építési telek kritériumait, vagy sem.

III.6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Amint a III.5. *A beépítés lehetőségeinek vizsgálata* alfejezetben rögzítettük, a jelenleg rendelkezésre álló információk bázisán nem dönthető el, hogy a telek kielégíti-e az építési telek kritériumait vagy sem. Ennek megfelelően meghatározzuk az Ingatlanból a Megrendelőt illető tulajdoni hányad jelenlegi (rendezetlen jogi körülmények közötti) állapotú értékét, továbbá

¹⁵ Feltéve, hogy a telek kielégíti az építési telek kritériumait – erről lásd a következő [III.5.4.2. A jogi (de jure) állapot] alponthoz írtakat

¹⁶ Megjegyzendő, hogy a jogerős építési engedélyhez tartozó záradékolt terv szerint a tároló teljes egészében a szomszédos telken kellene álljon.

meghatározzuk a (vélelmezhetően egyalakos épülettel beépíthető) építési teleknek feltételezett Ingatlanból a Megrendelőt illető tulajdoni hányad hipotetikus értékét is.

A jelenlegi (jogilag rendezetlen) állapotú Ingatlan értéke felel meg a jogi körülmények rendezését követően esetlegesen nem beépíthetőnek minősülő Ingatlan értékének is. Amíg ugyanis az ingatlan jogi rendezetlensége fennáll, addig – a spekulációs vásárlás esetét leszámítva, ami nem ingatlanértékelési kategória, így egy értékbecslés nem is vizsgálja – senki nem ad többet a nem beépíthetőnek minősülő ingatlan értékénél, ha nem tudható, hogy a jogi rendezést követően beépíthető lesz-e vagy sem.

III.6.1. Az Ingatlan értékelése építési telekként, a hozamszámításon alapuló megközelítéssel

Az érték meghatározására a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk. Az építési jogszabályok alapján modellezzük az Ingatlan legjobb hasznosításának megfelelő, vállalkozó által történő beépítését (fejlesztését) és a fejlesztést követően történő értékesítését, majd az eredményből vezetjük le az Ingatlan jelenlegi értékét.

III.6.1.1. A fejlesztési modell

A telek adottságai, a környezet, illetve a helyi ingatlanpiac ismérvei alapján fejlesztés szempontjából az Ingatlan legjobb hasznosítása egyértelműen a lakóházépítés és értékesítés. A korábbiakban bemutattuk, hogy a telekre reálisan csak 1 lakás megvalósíthatósága vélelmezhető. A környezet egyértelműsíti, hogy a fejlesztéssel a luxus minőségi szegmensen kell megcélozni.

III.6.1.1.1. A beépítés adatai a KÉSZ előírási alapján

A telekterület alapján meghatározott beépítési adatokat a következő táblázatban mutatjuk be.

BEÉPÍTÉSI ALAPADATOK	
Telek területe	1.267 m ²
ebből nyél becsült területe	167 m ²
beépítésre figyelembe vehető becsült terület	1.100 m ²
Építési hely területe az elő-, oldal- és hátsó-kert	404 m ²
Bruttó beépítés (a beépíthető részre vetítve)	165 m ²
Zöldfelület (a beépíthető részre vetítve)	825 m ²
Terasz, térburkolat (1.100 m ² -ből)	110 m ²
Szintterület térszint felett	440 m ²
Nettó hasznos alapterület térszint felett	352 m ²
ebből földszint és emelet szintenként	132 m ²
ebből tetőtér	88 m ²
Szintterület térszint alatt	220 m ²
Nettó hasznos alapterület térszint alatt	176 m ²
Építhető lakásszám 2 db + 267/150 egész része	3 db

III.6.1.1.2. A fejlesztési modell beépítési adatai

Mint látjuk az előző táblázatból, a telken építhető épület hasznos alapterülete legfeljebb 352 m² lehet (feltéve, hogy a pincészinon nem jön létre a lakásokhoz tartozó helyiség). Figyelemmel arra, hogy az Ingatlanon a behajtási lehetőségek miatt csak 1 lakás (családi ház) építhető, valamint arra, hogy 300 m² hasznos alapterületig a lakás értékesítését csak 5% ÁFA terheli, feltételezve, hogy az ingatlant magánszemély fogja megvenni, a modellben a lakás hasznos alapterületét 300 m²-ben vettük fel. A területi adatok a következőképpen alakulnak.

1 LAKÁSOS HÁZ TERÜLETSZÁMÍTÁSA	
Lakás	
Pinceszint	
Tároló	12 m ²
Egyéb (közlekedő, gépészet, mosókonyha)	28 m ²
Pinceszint összesen	40 m²
Földszint	120 m²
Emelet	120 m²
Erkély, terasz	40 m ²
Lakás összesen¹	300 m²
Gépkocsi tároló (pinceszint)	20 m²

¹ A hasznos alapterületbe a szokásoknak megfelelően az erkély és terasz 50%-át beszámítva

III.6.1.1.3. A fejlesztés időhorizontja

Számításaink szerint az ügylet jogi részeinek lebonyolítása, a tervezés és az engedélyezés mintegy fél évet (de optimális esetben is legalább 4 hónapot) vesz igénybe, így a behajtó kialakításával induló kivitelezés óhatatlanul belenyúlna a télbe. Ennek megfelelően az időjárástól függően 2024. márciusi kezdéssel számolunk. A kivitelezést (a kertépítés nélkül) 12 hónapra becsüljük, így a műszaki átadás 2025. márciusban történhet meg. A kivitelezés költségei így várhatóan 2024. év végére érheti el a ráfordítások 50%-át. A projekthitel felvételét így 2024. negyedik negyedévben tettük figyelembe. A hatósági eljárások lebonyolítását és a kertépítést követően a birtokbaadás, egyúttal a projekt lezárása 2025. áprilisára becsülhető.

Úgy kalkuláltunk, hogy az értékesítési szerződés megkötése 1 év múlva megtörténhet, így a folyamatos előtörlesztés 2024 év végére érheti el a teljes vételár 50%-át. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy úgy a ráfordítások átlagos kifizetése, mint a bevételek átlagos befolyása időben gyakorlatilag nem tér el egymástól.

III.6.1.2. A ráfordítások becslése

Az építési költségeket az az ÉKS adatainak adaptálásával kalkuláltuk. E szerint a családiház nettó fajlagos (a hasznos alapterületre vetített) építési költsége 715.000 Ft/m². A terepadottságok miatt ezt átlagosan 10%-kal megemeltük, így az alapár 786.500 Ft/m². Az adott környezetben a luxus minőséget érdemes megcélózni, ennek szorzója az ÉKS szerint legalább 1,6. Tapasztalataink alapján a pinceszintet az alapárral, az erkélyeket és teraszokat az alapár 10%-ával vettük figyelembe. A számítást a következő táblázat tartalmazza.

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE			
Építési költségek			
Épület építése			
Alapérték (ÉKS)	715.000 Ft/m ²		
Terep miatti többlettel (10%)	786.500 Ft/m ²		
Földszint, emelet (luxus kiviteli szorzó 1,6)	1.258.400 Ft/m ²	240 m ²	302.016.000 Ft
Pinceszint	786.500 Ft/m ²	60 m ²	47.190.000 Ft
Erkély, terasz (0,1-es szorzó)	78.650 Ft/m ²	40 m ²	3.146.000 Ft
Épület építés összesen			352.352.000 Ft

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE (FOLYTATÁS)			
Külső munkák (a terepadottságok alapján)			
Bozótirtás	25.000 Ft/m ²	275 m ²	6.875.000 Ft
Tuskókiadás	40.000 Ft/db	10 db	400.000 Ft
Durva tereprendezés	2.500 Ft/m ³	550 m ³	1.375.000 Ft
Kertépítés, kerti építmények	70.000 Ft/m ²	770 m ²	53.900.000 Ft
Sövény telepítés	10.000 Ft/m	140 m ²	1.400.000 Ft
Térburkolatok	40.000 Ft/m ²	70 m ²	2.800.000 Ft
Kerítés építés	50.000 Ft/m	240 m	12.000.000 Ft
Felesleges föld, növények, hulladék elszállítása	10.000 Ft/m ³	10 m ³	100.000 Ft
Külső munkák összesen			78.850.000 Ft
Behajtó út (nyél) kialakítása			
Bozót irtás	25.000 Ft/m ²	167 m ²	4.175.000 Ft
Tuskókiadás	40.000 Ft/m ²	8 db	320.000 Ft
Utcai ciklopfal kerítés bontása	45.000 Ft/m ³	2 m ³	90.000 Ft
Durva tereprendezés	2.500 Ft/m ³	84 m ³	208.750 Ft
Felesleges föld, növények, hulladék elszállítása	10.000 Ft/m ³	20 m ³	200.000 Ft
Süllyesztett szegély készítése	19.000 Ft/m	95 m	1.805.000 Ft
Útépítés	50.000 Ft/m ²	110 m ²	5.500.000 Ft
Útfűtés	40.000 Ft/m ²	110 m ²	4.400.000 Ft
Feljáró lépcső készítése	45.000 Ft/m ²	43 m ²	1.935.000 Ft
Behajtó út			18.633.750 Ft
Közművek			
<i>Vízvezeték</i>			
D 32 KPE	20.000 Ft/m	53 m	1.060.000 Ft
Vízumérő akna monolit beton	800.000 Ft/db	1 db	800.000 Ft
<i>Szenny- és csapadékvíz csatorna</i>			
D 200 KG PVC	55.000 Ft/m	111 m	6.105.000 Ft
Bekötő-, bukó- és tisztítóakna, 2-4 m mély	650.000 Ft/db	7 db	4.550.000 Ft
<i>Gázvezeték</i>	35.000 Ft/m	53 m	1.855.000 Ft
<i>Elektronos munkák</i>			
Légtáphálózat-földkábel csatlakozás	250.000 Ft/db	1 db	250.000 Ft
Elektromos közmű földkábel	55.000 Ft/m	7 m	385.000 Ft
Elektromos bekötőv. földkábel	28.000 Ft/m	53 m	1.484.000 Ft
Kisfeszültségű földkábel	20.000 Ft/m	106 m	2.120.000 Ft
Közművek összesen			18.609.000 Ft
Építési költségek összesen			468.444.750 Ft
Járulékos költségek			
Tervezés		7,0%	32.791.133 Ft
Jogi, szakértői költségek		1,0%	4.684.448 Ft
Menedzsment, műszaki ellenőrzés		5%	23.422.238 Ft
Közművejesztés			1.000.000 Ft
Összesen			61.897.818 Ft
Tartalék keret		5%	3094890,875
Járulékos költségek összesen		13,7%	64.992.708 Ft
Megvalósítási költségek összesen			533.437.458 Ft

RÁFORDÍTÁSOK BECSLÉSE (FOLYTATÁS)			
Finanszírozási költségek			
Önrész		40%	213.374.983 Ft
Projekthitel		60%	320.062.475 Ft
Hitelbírálati díj		1%	3.200.625 Ft
Hitelkamat (fél éves futamidővel számolva)		12%	19.203.749 Ft
Finanszírozási költségek összesen			22.404.373 Ft
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN			555.841.832 Ft

A bemutatott értékek ÁFA nélkül értendők.

III.6.1.3. A bevételek becslése

A projekt bevételei az értékesítésből származnak. A fajlagos értékesítési árat a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel határoztuk meg.

III.6.1.3.1. Összehasonlító adatok

Saját- és társszakértői adatbázisokban felhasználásra alkalmas összehasonlító adat nincs. Ilyen esetben a NAV-tól kérhető összehasonlító adat, vagy (jellemzően hirdetésekben szereplő) kínálati adatokat használhatunk fel. A NAV adatok előnye, hogy konkrét adásvételek tényadatai, hátránya, hogy az összehasonlító ingatlanok vonatkozásában az alapterületen és a vételáron túl jellemzően alig adják meg az ingatlanok az értékbérlés szempontjából lényeges tulajdonságait, így összehasonlításra kevésbé alkalmasak. A kínálati adatok nem tekinthetők tényadatnak (bár új építésű ingatlanok fejlesztő által történő értékesítése esetén csak ritkán érhető el árkedvezmény), ugyanakkor a hirdetések az értékeléshez sokkal több hasznos információt tartalmaznak a NAV adatokhoz képest. Ennek alapján a kínálati adatok felhasználása mellett döntöttünk.

Az értékelés során felhasznált összehasonlító adatokat a legnagyobb hazai ingatlanközvetítői portálon, az ingatlan.com oldalon gyűjtöttük. A környéken, illetve hasonló környezetben nem voltak új építésű családiház adatok. Más lehetőség hiányában az ehhez legközelebb eső kategóriába eső, újjépítésű társasházakat választottunk az összehasonlító elemzéshez. Legfontosabb paramétereiket az alábbi táblázatban mutatjuk be, a hirdetési lapokat a szakvélemény 14. sz. melléklete tartalmazza.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÚJ ÉPÍTÉSŰ, PIACRA TERMELT LAKÁSOKRA									
Lokáció	Típus	Alapterület	Erkély, terasz	Számított alapterület	Minőség	Panorá-más	Kínálati ár ¹	Fajlsgos bruttó ár	Fajlsgos nettó ár
Herman Ottó u.	lakás	150 m ²	35 m ²	168 m ²	luxus	nem	445,00 MFT	2.656.716 Ft/m ²	2.091.903 Ft/m ²
Törökvész ²	lakás	151 m ²	115 m ²	209 m ²	luxus	igen	814,01 MFT	3.904.125 Ft/m ²	3.074.114 Ft/m ²
Törökvész ²	lakás	207 m ²	42 m ²	228 m ²	luxus	igen	801,28 MFT	3.514.386 Ft/m ²	2.767.233 Ft/m ²
Herman Ottó u.	lakás	210 m ²	25 m ²	223 m ²	luxus	nem	620,00 MFT	2.786.517 Ft/m ²	2.644.417 Ft/m ²

¹ A Herman Ottó ucai ingatlanok esetében a kötelezően megvásárlandó, 10 MFT értékű terengárázs-hely árát a kínálati ár nem tartalmazza. A Törökvészen kínált ingatlanok esetében (mivel itt az álláshely árát a kínálati ár tartalmazza), a kínálati árat 10 MFT-tal lecsökkentettük.

² A hirdető nem járult hozzá beazonosítható adatok, információk közléséhez

III.6.1.3.2. Az összehasonlító adatok értékelése

Az összehasonlító ingatlanok az Ingatlanhoz képest sok tekintetben hasonlóak, de azoktól sok tekintetben el is térnek. Első lépésben ezeket az azonosságokat és különbségeket kell értékelnünk. A vizsgált ingatlanok egy összehasonlító ingatlantól eltérő adottságai értékmódosító tényezőként jelennek meg. Az értékelő táblázat az összehasonlító adatok ennek megfelelő elemzését mutatja be. Az Ingatlan adottságait illetően az összehasonlító ingatlanokéval összevetve tételeken korrekciós tényezőket határoztunk meg, melyekkel

kiegyenlítődik az Ingatlan és az egyes összehasonlító ingatlanok közötti különbség. Ha az összehasonlító ingatlan egy adottsága jobb az értékelendő ingatlanénál, akkor csökkentő korrekciós tényező alkalmazására kerül sor, hiszen ha hasonló volna ahhoz, akkor alacsonyabb értéket képviselne. Ugyan így az összehasonlító ingatlan gyengébb adottsága növelő korrekciós tényező alkalmazását vonja maga után.

A korrekciós tényezők mértéke

A korrekció mértékére vonatkozóan jogszabály, bármilyen előírás vagy ajánlás nincsen. Azt minden esetben az értékelő szakember döntése határozza meg, mely alapvetően a szakmai tapasztalatokon és adott esetben az értékelések felett kialakult szakmai viták megállapításain alapul. Mivel a korrekció mértéke nem mentes a szubjektív megítéléstől, ennek kapcsán szükséges röghíteni, hogy két értékelő szakember adott esetben eltérő mértékű korrekciós mértéket határoz meg (ami az előbbieken alapján nem minősül szakmai hibának egyikük részéről sem), de megfelelő szakmai felkészültség és tapasztalat esetén tendencia-szerűen a gyakorlat számára elfogadható mértékűre csökken az általuk meghatározott végeredmény közötti különbség.

Lokáció

A piac által az Ingatlan fekvéséhez képest kedveltebbnek ítélt területeken fekvő ingatlanok értékesebbek, így ezen ingatlanok esetében az értéket lefelé kell korrigálni, míg a kevésbé kedvelt területeken fekvő ingatlanok esetében az értéket felfelé kell korrigálni.

Az ingatlan típusa

Mivel jelen esetben nem volt családirházi összehasonlító adat, más lehetőség hiányában társasházi lakások adatait kellett felhasználnunk. A családirházak – egyéb tulajdonságaik egyezősége esetén – lényegesen magasabb értéket képviselnek a társasházi lakásokhoz képest, mivel a (jellemzően egy személy vagy egy család) kizárólagos tulajdonát képező ingatlan esetén nincs érdekütközés a többi lakás tulajdonosaival, a telek teljes (az esetleg az egyes társasházi lakások kizárólagos használatú telekrészénél nagyságrenddel nagyobb) beépítetlen területe önálló használatú, így jóval több teret enged úgy a pihenésre, sportra, mint a munkára, stb. egyaránt. Ennek megfelelően az összehasonlító társasházi lakások esetén növelő korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Alapterület

A kisebb alapterületű ingatlanok értéke általános esetben, abszolút értékben alacsonyabb a magasabb alapterületűeknél, ezért több potenciális vevő képes azt megfizetni. Ennek megfelelően a kisebb alapterületű ingatlanok magasabb kereslete az értéket felfelé tolja el, így fajlagos értékük magasabb, mint a nagyobb alapterületű ingatlanoké. Ezért az értékelt ingatlanhoz képest kisebb alapterületű ingatlanok fajlagos bérleti díját lefelé, míg a magasabb alapterületűekét felfelé kell korrigálni. A jó lokációjú, luxus minőségű ingatlanok esetén még a rosszabb ingatlanpiaci körülmények között is kellő kereslet van, amely egyébként a nagyobb méret felé eltolódik, így a luxus kategóriában a fentiek jóval csillapítottabb mértékben érvényesülnek.

Panorámás kilátás

A panorámás kilátás olyan adottság, amit a piac minden lakástípus esetén értéknövelő tényezőként fogad el, így az ilyen lakóingatlanok mindig értékesebbek azoknál, amelyek pusztán a kertre vagy utcára néznek.

Az értékelt ingatlan egyedi adottságai

Abban az esetben, ha az értékelt ingatlanok egy vagy több olyan meghatározó jellegű adottsága van, melyek az összehasonlító ingatlanok egyike esetében sem releváns, célszerűen egy egyedi tényezőt alkalmazhatunk. Esetünkben a telek erős lejtése miatt a kert csak korlátozottan használható, a telekre való behajtás egy hosszú, az átlagot jóval meghaladóan meredek lejtőn át történik, ami gépkocsi esetén óhatatlan kockázatokat rejt, míg gyalogosan különösen kényelmetlen, továbbá nagy alapterületű, luxus minőségű családiház részére csak 1 gépkocsi álláshely kialakítása lehetséges (holott ebben a kategóriában az igény ezt meghaladja. Ezeknek megfelelően egy jelentős mértékű csökkentő tényező alkalmazása volt indokolt.

A kínálati jelleg

Az összehasonlító ingatlanok nem tényadatok, hanem kínálati adatok. A tényleges vételár egy alkufolyamatot követően alakul ki, így kínálati adat esetében csökkentő korrekciót kell alkalmazni. Esetünkben figyelembe kell venni azt is, hogy – amint a III.6.1.3.1. *Összehasonlító adatok* alponban már említettük – piacra termelt lakások esetén jóval ritkább, illetve kisebb az árkedvezmény, mint az ezt követő, használt lakásként történő értékesítések esetén

A korrekciós tényezők abszolút nagyságának határai

Bár a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet hatálya csak a hitelezőnek a jelzáloghitel, az ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetül felajánlott (termőföldnek nem minősülő) ingatlanok értékelésére terjed ki, az értékbecslői kar az értékelésre vonatkozóan a rendeletben megfogalmazott módszertani elvek alkalmazását általánosan elfogadja. A rendelet a korrekciós tényezőket illetően azt írja elő, hogy „az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.” Esetünkben az összesített korrekciós tényező két ingatlan esetében haladja meg a 30%-ot, ebből az egyik az 50%-ot is meghaladja, így az értékelés során ez utóbbi adatot figyelmen kívül hagytuk. A másik összehasonlító ingatlan esetében a szokatlanul magas – 50%-os – mértéket az okozza, hogy összehasonlító családiház adat hiányában a szignifikánsan alacsonyabb értékű társasházi adatok alkalmazására került sor.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE														
Lokáció	Korr.	Típus	Korr.	Számított alapterület	Korr.	Minőség	Korr.	Panorá-más	Korr.	Összes korr.	Egyedi ¹	Kíná-lat	Fajlagos bruttó ár	Korrigált bruttó érték
Az értékesíteni kívánt ingatlan														
Vöröstorony lejtő		családi ház		300 m ²		luxus		részben ²						
Az összehasonlító ingatlanok														
Herman Ottóu.	20%	lakás	30%	168 m ²	-5%	luxus	0%	nem	5%	50%	-30%	-5%	2.656.716 Ft/m ²	2.650.075 Ft/m ²
Törökvész	0%	lakás	30%	209 m ²	0%	luxus	0%	igen	-5%	25%	-30%	-5%	3.904.125 Ft/m ²	3.245.304 Ft/m ²
Törökvész	0%	lakás	30%	228 m ²	0%	luxus	0%	igen	-5%	25%	-30%	-5%	3.514.386 Ft/m ²	2.921.333 Ft/m ²
Herman Ottó u.	20%	lakás	30%	223 m ²	0%	luxus	0%	nem	5%	55%	-30%	-5%	2.786.517 Ft/m ²	2.872.202 Ft/m ²
Átlagérték az 50%-ot meghaladó összes korrekciójú értéket figyelmen kívül hagyva													2.938.904 Ft/m ²	
Átlagérték kerekítve													2.940.000 Ft/m ²	

¹ • erősen lejtős terep, kertként korlátozottan használható

• hosszú, meredek lejtő, gyalog különösen kényelmetlen

• csak 1 db gépkocsi részére alakítható ki álláshely

² kétszintes épület felső szintjéről

A bemutatott számítás eredményeként a projekt értékesítési alapárát 2.940.000 Ft/m² bruttó fajlagos értékkel vettük figyelembe.

III.6.1.3.3. A bevételek mértéke

A bevételek alakulását a következő táblázatban foglaltuk össze.

BEVÉTELEK					
Ingatlan	Fajlagos ár	Alapterület	Bruttó ár	ÁFA	Nettó ár
Földszint, emelet (100%)	2.940.000 Ft/m ²	300 m ²	882.000.000 Ft	5%	840.000.000 Ft
Pince - garázs (20%)	588.000 Ft/m ²	20 m ²	11.760.000 Ft	27%	9.259.843 Ft
Bevételek összesen			893.760.000 Ft		849.259.843 Ft

III.6.1.4. A telekérték meghatározása

Amint a módszertani fejezetben írtuk, a telek értéke, a maradványérték, amely a bevételek és ráfordítások különbözeteként adódik. A ráfordítások között kell elszámolnunk a fejlesztői profitot is. Ezt a piacon kialakultak szerint (a ráfordítások elemzésében bemutatott) önrészre vetített 20%-os mértékre becsüljük. Amint azt a III.6.1.1.3. *A fejlesztés időhorizontja* alpontban bemutattuk, úgy a ráfordítások, mint a bevételek várhatóan 2024. decemberében érik el az 50%-os mértéket. Ennek megfelelően az annuitást 1,5 évvel, az inflációt a projekt futamidejére átlagosan becsült 12%-kal kalkuláltuk. A kapott eredményt az Ingatlan egyedi adottságai miatt a III.6.1.3.2. *Az összehasonlító adatok értékelése* alpontban bemutatottak szerint 30%-kal, illetőleg az osztatlan közös tulajdoni jellegre való tekintettel további 10%-kal csökkentettük. A számítást a következő oldalon lévő táblázat tartalmazza.

MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS			
Bevételek (ÁFA nélkül)			849.259.843 Ft
Ráfordítások (ÁFA nélkül)			-555.841.832 Ft
Fejlesztői profit önrész után	213.374.983 Ft	20%	-42.674.997 Ft
Eredmény			250.743.014 Ft
Annuitás	1,50 év	12%	211.544.534 Ft
Egyedi adottságok		-30%	-63.463.360 Ft
Osztatlan közös tulajdon		-10%	-21.154.453 Ft
Maradványérték			126.926.720 Ft
Maradványérték kerekítve			126.900.000 Ft

Az Ingatlant építési telekként értékelve annak hipotetikus piaci értéke a bemutatottak szerint a hozamszámításon alapuló megközelítéssel, kerekítve 126.900.000 Ft.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.2. Az Ingatlan értékelése építési telekként, a piaci összehasonlításra alapuló megközelítéssel

Az értékelést a III.6.1.3 *A bevételek becslése* alpontban az értékesítési ár meghatározása során bemutatott elveknek megfelelően végeztük el. Olyan összehasonlító ingatlant, amelyik hasonló erősen lejtős terepen, hasonlóan hosszú, és a szokásosnál meredekebb nyúlványon át közelíthető meg, továbbá figyelembe véve, hogy egy a méretei alapján 3 lakás kialakítására alkalmas telken csak 1 lakás helyezhető el, nem találtunk, így ezeket a tulajdonságokat, mint egyedi adottságokat fogjuk értékelni. Ezen adottságok azonban nem tartalmazzák azt a költséget, amellyel a behajtó kialakítható és a hosszú, merdek behajtón át a közművek a telek beépítés szempontjából figyelembe vehető határáig felvezethetők. Más lehetőség hiányában az Ingatlan tényleges piaci értékét úgy kaphatjuk meg, hogy ezt a költséget az összehasonlító elemzéssel meghatározott értékből levonjuk.

III.6.2.1. Összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok legfontosabb paramétereit az alábbi táblázatban mutatjuk be, a hirdetési lapokat a szakvélemény 14. sz. melléklete tartalmazza.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉPÍTÉSI TELEKRE						
Lokáció	Terület	Övezet	Közmű	Panorámás	Egyéb	Kínálati ár
II. ker. Törökvész (1)	1.020 m ²	Lke-2/SZ-9	n.a.	nem	-	405 MFt 397.059 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (2)	1.071 m ²	Lke-2/SZ-24 ¹	telken belül	nem	bontandó cs. h.	450 MFt 420.168 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (3)	1.100 m ²	Lke-2/SZ-24 ¹	telken belül	nem	bontandó cs. h.	450 MFt 409.091 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (4)	1.336 m ²	Lke-2/SZ-9	telken belül	nem	forgalmas úton	295 MFt 220.808 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (5)	1.400 m ²	n.a. ²	telken belül	nem	bontandó ház	479 MFt 342.143 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (6)	1.600 m ²	n.a. ²	telken belül	igen	-	499 MFt 311.875 Ft/m ²

¹ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5² beépíthetőség 15%

III.6.2.2. Az összehasonlító adatok értékelése

Az összehasonlító adatok korábban bemutatott elveknek megfelelő értékelését a következő táblázatban foglaltuk össze.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE								
Lokáció	Terület	Korr.	Övezet	Korr.	Közmű	Korr.	Panorámás	Korr.
Az értékelt ingatlan								
II. ker. Vöröstorony lejtő	1.267 m ² ¹		Lke-2/SZ-9		utcában		részben ²	
Az összehasonlító ingatlanok								
II. ker. Törökvész (1)	1.020 m ²	0%	Lke-2/SZ-9	0%	n.a.	-	nem	5%
II. ker. Törökvész (2)	1.071 m ²	0%	Lke-2/SZ-24 ³	-20%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (3)	1.100 m ²	0%	Lke-2/SZ-24 ³	-20%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (4)	1.400 m ²	0%	n.a. ⁴	0%	telken belül	-5%	nem	5%
II. ker. Törökvész (5)	1.600 m ²	10%	n.a. ⁴	0%	telken belül	-5%	igen	-5%
Átlag								
Átlag a kiugró értékek nélkül								

¹ beépítés szempontjából figyelembe vehető terület 1.100 m²² kétszintes épület felső szintjéről³ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5⁴ beépíthetőség 15%

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKELÉSE (FOLYTATÁS)								
Lokáció	Egyéb	Korr.	Összes	Egyedi ⁵	Osztatlan tul.	Kínálat	Kínálati ár	Érték
Az értékelt ingatlan								
II. ker. Vöröstorony lejtő	nyúlványos							
Az összehasonlító ingatlanok								
II. ker. Törökvész (1)	-	-20%	-15%	-30%	-10%	-10%	397.059 Ft/m ²	191.363 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (2)	bontandó cs. h.	-5%	-25%	-30%	-10%	-10%	420.168 Ft/m ²	178.676 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (3)	bontandó cs. h.	-5%	-25%	-30%	-10%	-10%	409.091 Ft/m ²	173.966 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (4)	bontandó ház	-5%	-5%	-30%	-10%	-10%	342.143 Ft/m ²	184.295 Ft/m ²
II. ker. Törökvész (5)	-	-20%	-20%	-30%	-10%	-10%	311.875 Ft/m ²	141.467 Ft/m ²
Átlag								173.953 Ft/m²
Átlag a kiugró értékek nélkül								178.979 Ft/m²

¹ beépítés szempontjából figyelembe vehető terület 1.100 m²² kétszintes épület felső szintjéről³ beépíthetőség 20%, szintterület maximum 0,5⁴ beépíthetőség 15%

- ⁵
- * erősen lejtős terep, kertként korlátozottan használható
 - * hosszú, meredek lejtő, gyalog különösen kényelmetlen
 - * csak 1 db gépkocsi részére alakítható ki álláshely

III.6.2.3. Az érték meghatározása

Az Ingatlant építési teleknek feltételezve annak piaci értékét (a nyúlványon kialakítandó behajtó és az ott vezetendő közművek költségét, valamint az épület és a kert építési költségének a terepadottságok miatti többletét figyelmen kívül hagyva) a bemutatottak szerint a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel $1.267 \text{ m}^2 \times 178.979 \text{ Ft/m}^2 = 226.766.696 \text{ Ft}$ -ban határozzuk meg.

Azon építési munkák költségét (a behajtó út és az ott kiépítendő közművek, valamint a telekbeépítése kapcsán a terep adottságok miatti többlet), melyek az összehasonlító ingatlanok esetében nem merülnek fel, a III.6.1.3. *A ráfordítások becslése* alponban bemutatott számítások alapján vettük figyelembe, ugyanúgy az épület és a kert építési költségének a terepadottságok miatti többletét az ugyanott bemutatott építési költségben foglalt 10%-os többlettel vettük figyelembe. Figyelembe vettük továbbá a járulékos költségeknek a többlet építésköltségek miatti megnövekedését is.

A NYÉL ADOTTSÁGAI MIATTI TÖBBLETKÖLTSÉGEK			
<i>Nyél miatti többlet az átlagoshoz képest</i>			
behajtó út kialakítása			18.633.750 Ft
a nyélen kiépítendő közművek			18.609.000 Ft
<i>A nyél miatti többlet összesen</i>			37.242.750 Ft
<i>Terep miatti többlet az átlagoshoz képest</i>	431.202.000 Ft	110%	39.200.182 Ft
<i>Építési költség-többletek összesen</i>			76.442.932 Ft
<i>Járulékos költségek</i>		13,7%	10.442.619 Ft
<i>Többletek összesen</i>			86.885.551 Ft

Az Ingatlant építési telekként értékelve annak hipotetikus piaci értéke a bemutatottak szerint a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel

$$226.766.696 \text{ Ft} - 86.885.551 \text{ Ft} = 139.881.144 \text{ Ft, kerekítve } 139.900.000 \text{ Ft.}$$

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.3. Az építési teleknek tekintett Ingatlan végső hipotetikus piaci értéke

Az építési teleknek tekintett ingatlan hipotetikus piaci értékét

- a hozamszámításon alapuló megközelítéssel 126.900.000 Ft-ban
- a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel 139.900.000 Ft-ban

határoztuk meg.

Értékelésünk során úgy a hozamszámításon alapuló megközelítés, mint a piaci összehasonlításon alapuló megközelítés alkalmazása során kellő mennyiségű és megbízhatóságú input adat volt felhasználható. A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés során az Ingatlan adottságai miatt az átlaghoz képest jóval magasabb korrekciós tényezők alkalmazása volt szükséges. A magas korrekciós tényezők alkalmazása jelentősen megnöveli a kapott érték bizonytalanságát. A hozamszámításon alapuló megközelítés során az Ingatlan egyedi adottságai sokkal jobban kezelhetők voltak, így az ezzel a megközelítéssel kapott érték bizonytalanságát is jóval kisebbnek ítéljük. Figyelemmel arra is, hogy amint a módszertani fejezetben írtuk, egy hozamtermelésre alkalmas ingatlan esetében a hozamszámításon alapuló megközelítéssel kapott érték a piaci érték legjobb közelítése, az alábbi megállapításra jutottunk.

Az építési teleknek tekintett Ingatlan végső hipotetikus piaci értékét a hozamszámításon alapuló megközelítéssel kapott értékkel azonosan, 126.900.000 Ft-ban határozzuk meg.

A Megrendelő tulajdoni hányadának hipotetikus értéke a tulajdoni hányad arányában (3840/7602) 64.101.026 Ft.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

III.6.4. A jelenleg (rendezetlen jogi) állapotú Ingatlan értékelése

Rendezetlen jogi állapotú ingatlanok értékelésére sem kialakult gyakorlat, sem általánosan elfogadott, eseti eltérésekkel alkalmazható elmélet nincsen, így konkrét arányszám sincs, mely a rendezett és a nem rendezett jogi állapotú ingatlanok értékviszonyát akár csak közelítő jelleggel, ökölszabály módjára leírná.

Ha urbanus környezetben egy ingatlan rendezetlen jogi állapotú vagy nem építhető be, akkor érdemi (építési teleknek megfelelő) hasznosítása csak akkor lehetséges, ha azt részben vagy egészben más ingatlanhoz vagy ingatlanokhoz csatolva az így létrejövő új ingatlanok, ingatlanoknak lehetséges a beépítése, vagy megnövelt területe jobb hasznosítást tesz lehetővé. Ez a lehetőség azonban a gyakorlatban jelentősen korlátozott, hiszen az ingatlan kizárólag a vele közvetlenül határos más ingatlan, ingatlanok számára jelenthet érdemi többletet, márpedig egy ingatlan általában 3-4 határ-szomszédja van – ez egyes esetekben természetesen (akár jóval) több is lehet.

Azaz az Ingatlant részben vagy egészben megszerezni, és érdemben hasznosítani kívánó potenciális felek száma rendkívül korlátozott. Bár e felek számára az ingatlan vagy annak egy része akár építési telekárón, speciális esetben akár annál (jóval) magasabban is érdeklődésre tarthat számot, a potenciális felek számának korlátja jóval nagyobb valószínűséggel hat az ingatlan értékére azáltal, hogy részükről igény felmerül-e egyáltalán. Ennek alapján egy-egy konkrét ügylet esetében nagy valószínűséggel rendkívül eltérő értékarányokkal találkozhatunk, így konkrét ügyletek tapasztalatai nem alkalmazhatók más esetekre.

Szakértői megfontolások, a fentiek együttes elemzése alapján úgy gondoljuk, hogy a rendezetlen jogi állapotú telkek értéke általában nem ér többet a beépíthető telekérték 40%-ánál. Ennek alapján a jogilag rendezetlen állapotú Ingatlan piaci értékét $126.900.000 \times 40\% = 50.760.000$ Ft-ra becsüljük. Az Ingatlan abban az esetben, ha jogi állapotát rendezik, és akkor nem beépíthetőnek fog minősülni, mai áron ugyanennyit fog érni, hiszen (a spekuláció esetét leszámítva, ami nem ingatlanértékelési kategória, így egy értékbecslés nem is vizsgálja) senki nem ad többet a nem beépíthetőnek minősülő ingatlan értékénél, ha nem tudható, hogy a jogi rendezést követően beépíthető lesz-e vagy sem.

A jelenlegi (rendezetlen jogi) állapotú Ingatlan piaci értékét szakértői megfontolások alapján 50.760.000 Ft-ban határozzuk meg.

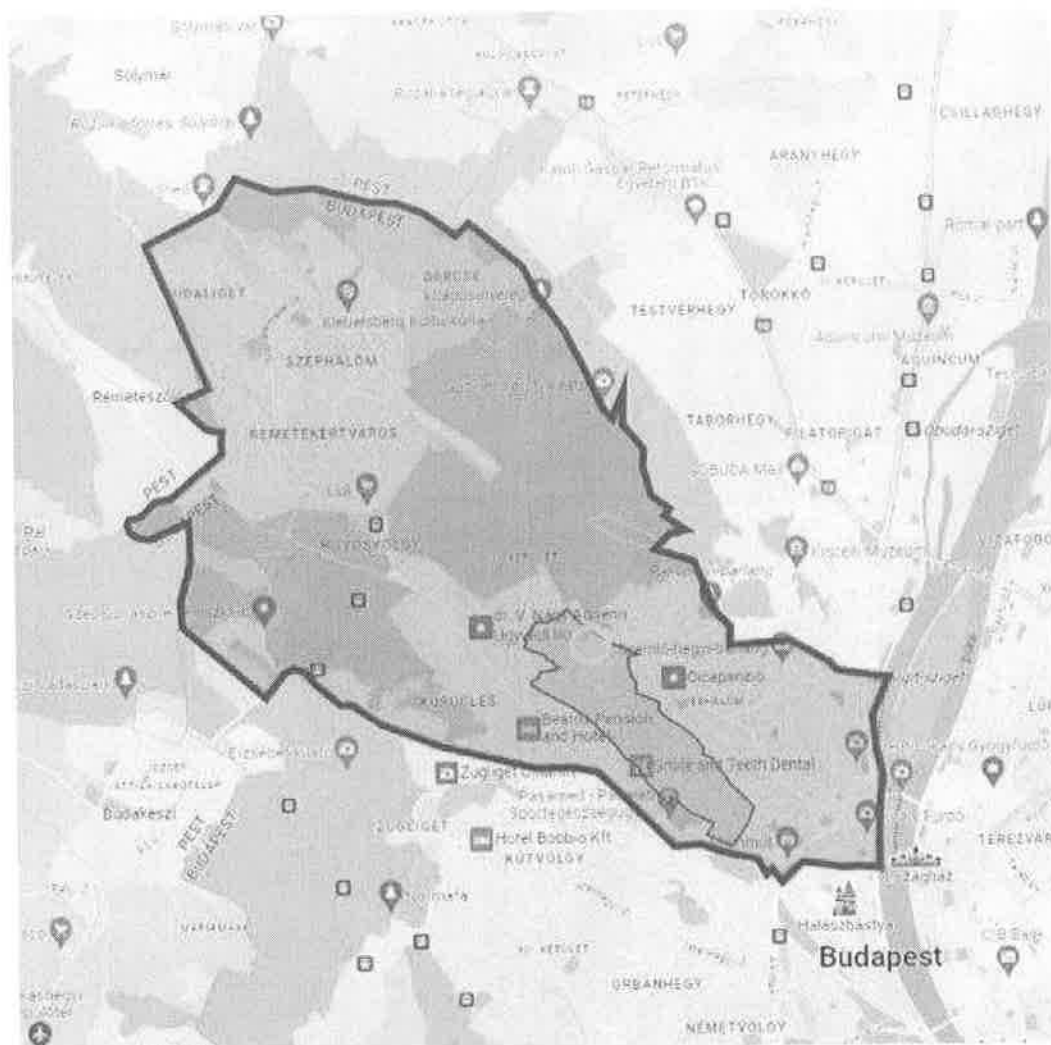
A Megrendelő tulajdoni hányadának értéke a tulajdoni hányad arányában (3840/7602) 25.640.410 Ft.




Esetünkben ez az érték megegyezik a nem beépíthetőnek tekintett Ingatlan hipotetikus értékével.

(Az érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.)

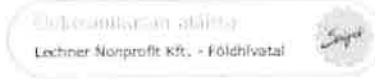
MELLÉKLETEK

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | Átnézeti térkép |
| 2. sz. melléklet: | E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat |
| 3. sz. melléklet: | E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat |
| 4. sz. melléklet: | Az Ingatlan utca felőli felméréséről készült geodéziai vázlat |
| 5. sz. melléklet: | Felmérési vázrajz – szintkülönbség meghatározása |
| 6. sz. melléklet: | Közműtérképek |
| 7. sz. melléklet: | Telek-határrendezési vázrajz |
| 8. sz. melléklet: | A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló építési engedélyezési terve |
| 9. sz. melléklet: | A 11820/8 hrsz. alatti iker-gépkocsitároló módosított építési engedélyezési terve |
| 10. sz. melléklet: | Az iker-gépkocsitároló módosított építési engedélye |
| 11. sz. melléklet: | A KÉSZ-nek az Lke-2/SZ-9 építési övezetre vonatkozó előírásai |
| 12. sz. melléklet: | A Szabályozási tervnek az Ingatlanra vonatkozó részlete |
| 13. sz. melléklet: | Az OTÉK parkolással kapcsolatos egyes rendelkezései |
| 14. sz. melléklet: | Az összehasonlító ingatlanok hirdetési lapjai |
| 15. sz. melléklet: | Fényképdokumentáció |

1. SZ. MELLÉKLET ÁTNÉZETI TÉRKÉP

-  Budapest II. kerülete
-  Törökvész kerületrész
-  Vöröstorony lejtő 11820/7 hrsz.

2. SZ. MELLÉKLET E-HITELES TULAJDONI LAP – TELJES MÁSOLAT



Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 455

Oldal: 1/8

E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat
 Megrendelés száma: 8000004/264045/2023
 2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST ILKER
Belterület 11820/7 helyrajzi szám

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

LEÍRÁS

Földrészlet területére változás előtti: 1267 (m²) törli határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alozottak adatai	
		ter. kat. jöv. ha m ²	k. fill.
módosított ág/kivett megnevezése/			
Kivett beépítetlen terület		0	1267
TERÜLET			

1. tulajdoni hányad: 179/1267 törli határozat: 116510/1992/1992.05.28
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 69/1925/
 törli határozat: 116510/1992/1992.05.28

jogcím: "-" 6219/1939/
 jogcím: ajándékozás és adásvétel 69/1925/
 jogállás: tulajdonos
 név : Kurucz Sándor
 szül. : 1903
 cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Torókvány út 110/B

2. tulajdoni hányad: 840/7602 törli határozat: 79699/2/2013/13.04.11
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 8219/1939/
 törli határozat: 79699/2/2013/13.04.11

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. Torókvány út 110/B

3. tulajdoni hányad: 1260/2534 törli határozat: 124074/1/1996/96.06.11
 bejegyző határozat, érzékelési idő: 3764/1954/
 törli határozat: 124074/1/1996/96.06.11

jogcím: megváltás
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: " " "

Rögzítés a következő lapon

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

Oldal: 2 / 8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004264045/2023

2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

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 : Sídó 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 : Sídó Mária

cím : BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5. 1025

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

a.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. Törökmező utca 110/B

Folytatás a következő lapon

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

Csál: 3/8

E-lételes tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/264048/2023

2023.07.06

BUDAPESTILKER

Székter: 61

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. Weöres utca 51. fasz. 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. Törökvas útca 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. Vidámpász utca 105.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 4/8

E-útlevél tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 000004/264045/2023

2023.07.06

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület: 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

23. tulajdoni hányad: 420/7602 töröl határozat: 162460/1/2021/21.09.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 töröl határozat: 162460/1/2021/21.09.16

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

24. tulajdoni hányad: 140/7602 töröl határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 töröl 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 : Ajtóny Erzsébet
cím : 1077 BUDAPEST VII. KER. Wesselényi utca 31. faxt. 4.

25. tulajdoni hányad: 140/7602 töröl határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 töröl 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 : Ajtóny Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész utca 110/B.

26. tulajdoni hányad: 140/7602 töröl határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 78699/2/2013/13.04.11 töröl 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 : Ajtóny Erzsébet
cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvész út 110/B.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Igazgatóság
Budapest, XI. Budaföldi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 5/8

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPEST II. KER.

Szektör: 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

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

törz. 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 törz. határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyz. határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törz. 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 törz. határozat: 55401/2/2022/22.02.07
bejegyz. határozat, érkezési idő: 162480/1/2021/21.09.16

törz. határozat: 55401/2/2022/22.02.07

jogcím: ajándékozás

utalás: II /1, II /13.

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Réka Sarolta

sz.név: Kurucz Réka Sarolta

szül. : 1976

a.név : Ajtony Erzsébet

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

20. tulajdoni hányad: 837/7602
bejegyz. határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.29

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 6/8

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800004/254045/2023

2023.07.06

BUDAPEST II. KER.

Szektor: 61

Befterület 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: 11 /10-12, 11 /14-19.
 jogállás: tulajdonos
 név : Kolozsár Dénes Mihály
 sz.név: Kolozsár Dénes Mihály
 szül. : 1972
 a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra
 cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvis utca 44.

III. RÉSZ

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10 törz. határozat: 114796/2/2012/12.05.11
 Haszonélvezeti jog holtig tartó.
 utalás: 11 /5-6.
 jogosult:
 név : Kurucz D. István
 szül. : 1916
 cím : 1087 BUDAPEST Százados út 3/13.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 116510/1992/1992.05.28 törz. határozat: 78699/2/2013/13.04.11
 Örvégi jog
 utalás: 11 /7-8.
 jogosult:
 név : Kurucz Sándorné Égető Julianna
 sz.név: Égető Julianna
 szül. : 1913
 cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Törökvez út 110/B

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 143114/1/2015/15.08.25 törz. határozat: 121866/1/2016/16.06.28
 Végrehajtási jog 2 662 060 Ft, azaz kétmillió-hatszázhatvanháromezer-hatvan Ft előkövetelés és járulékal arányig.
 1916931740, NAV Észak-budapesti Adóigazgatóság (1387 Budapest, Pf.: 45.).
 utalás: 11 /11, 11 /15.
 jogosult:
 név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMDEVHIVATAL
 cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 7/8

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 000004/264045/2023

2023.07.06

BUDAPEST ILKER

Szektor: 61

Belterület: 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
M. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 144441/1/2015/12.06.27

törölő határozat: 111809/2/2016/16.06.07

Végrehajtási jog 2 603 986 Ft, azaz kétszázhatvanháromezer-kilencszáznyolcvannyolc Ft adótervezési és járuléki erejéig.

ügyszám: 2016280197; lkt.szám: 5126977476, NAV Észak-budapesti Adóigazgatósága.

utalás: I / 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: I / 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/I.

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

törölő határozat: 55401/2/2022/22.02.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

utalás: I / 10-12, II / 14-19.

jogosult:

név: Koloszárs Dénes Mihály

sz.név: Koloszárs Dénes Mihály

szül.: 1972

a.név: Dr. Madarász Judit Alexandra

cím: 1026 BUDAPEST II. KER, Tóvis 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

Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Igazgatóság

Budapest, XI., Budafok ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal:

8/8

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/263045/2023

2023.07.06

BUDAPEST ILKEZEL

Szektor:

61

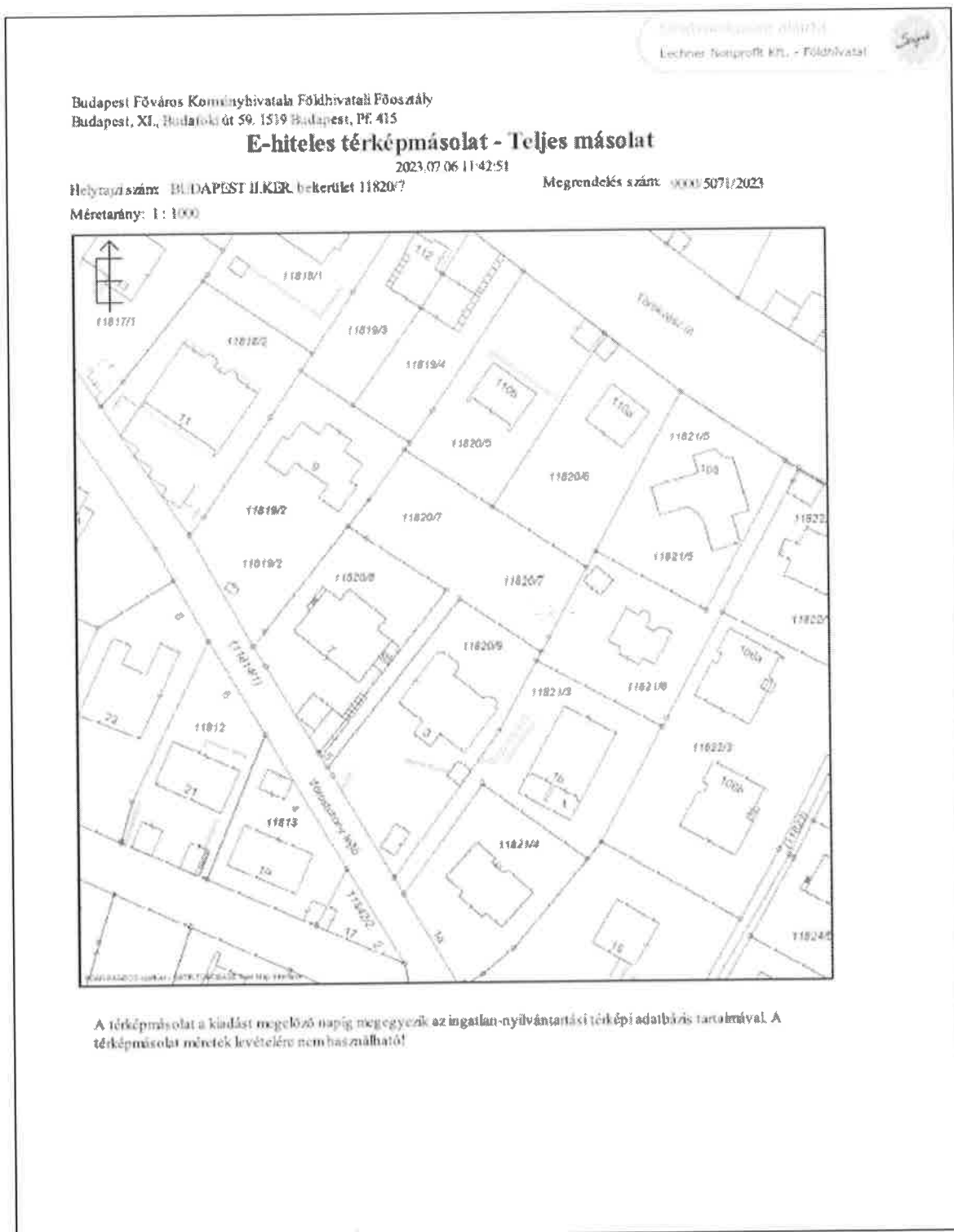
Belterület:

11820/7 helyrajzi szám

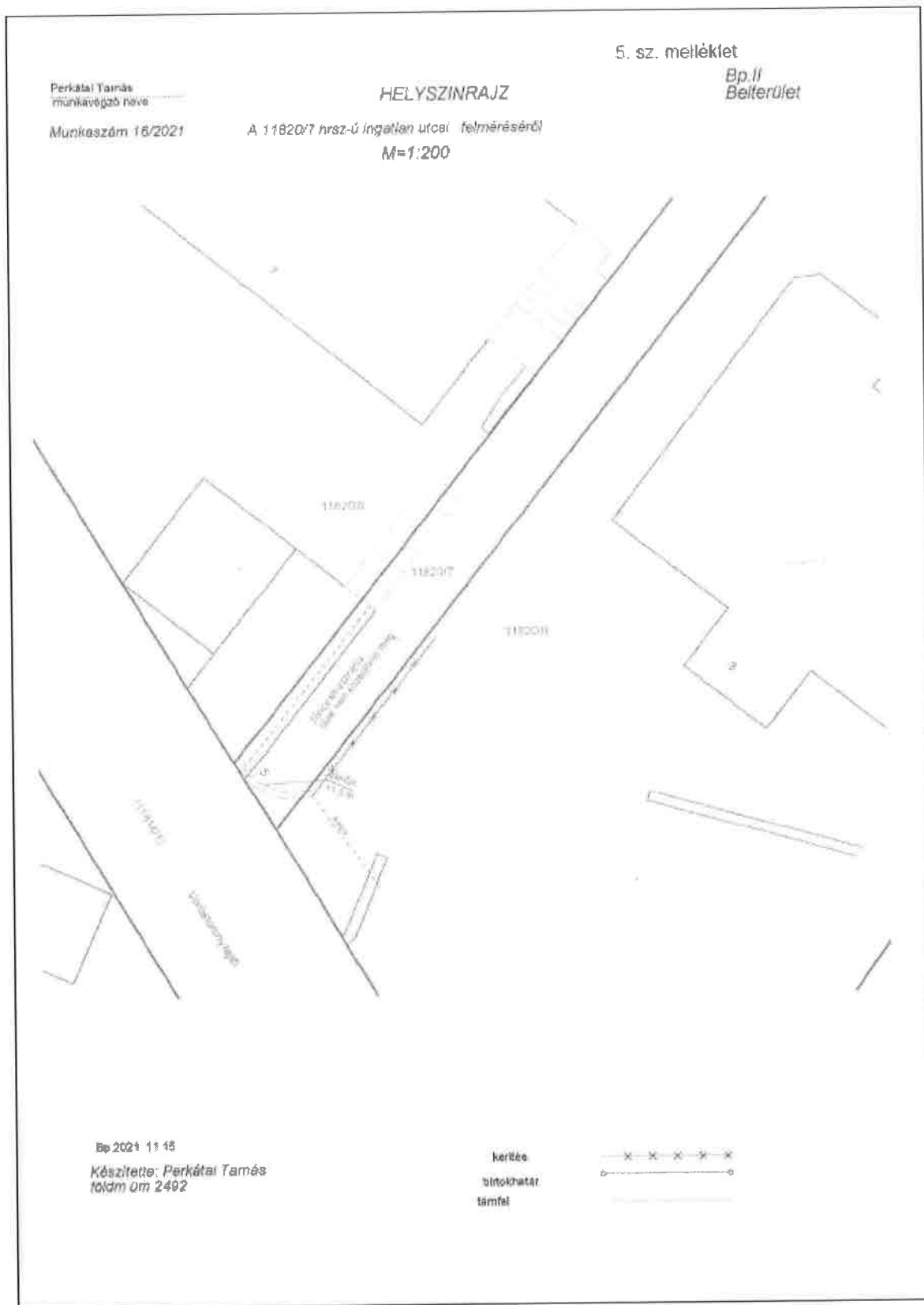
Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

3. SZ. MELLÉKLET E-HITELES TÉRKÉPMÁSOLAT – TELJES MÁSOLAT

4. SZ. MELLÉKLET AZ INGATLAN UTCA FELŐLI FELMÉRÉSÉRŐL KÉSZÜLT GEODÉZIAI VÁZLAT



**5. SZ. MELLÉKLET FELMÉRÉSI VÁZRAJZ – SZINTKÜLÖNBSÉG
MEGHATÁROZÁSA**

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

7. sz. melléklet

Munkaszám: 11820/7/2022

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

M=1:300

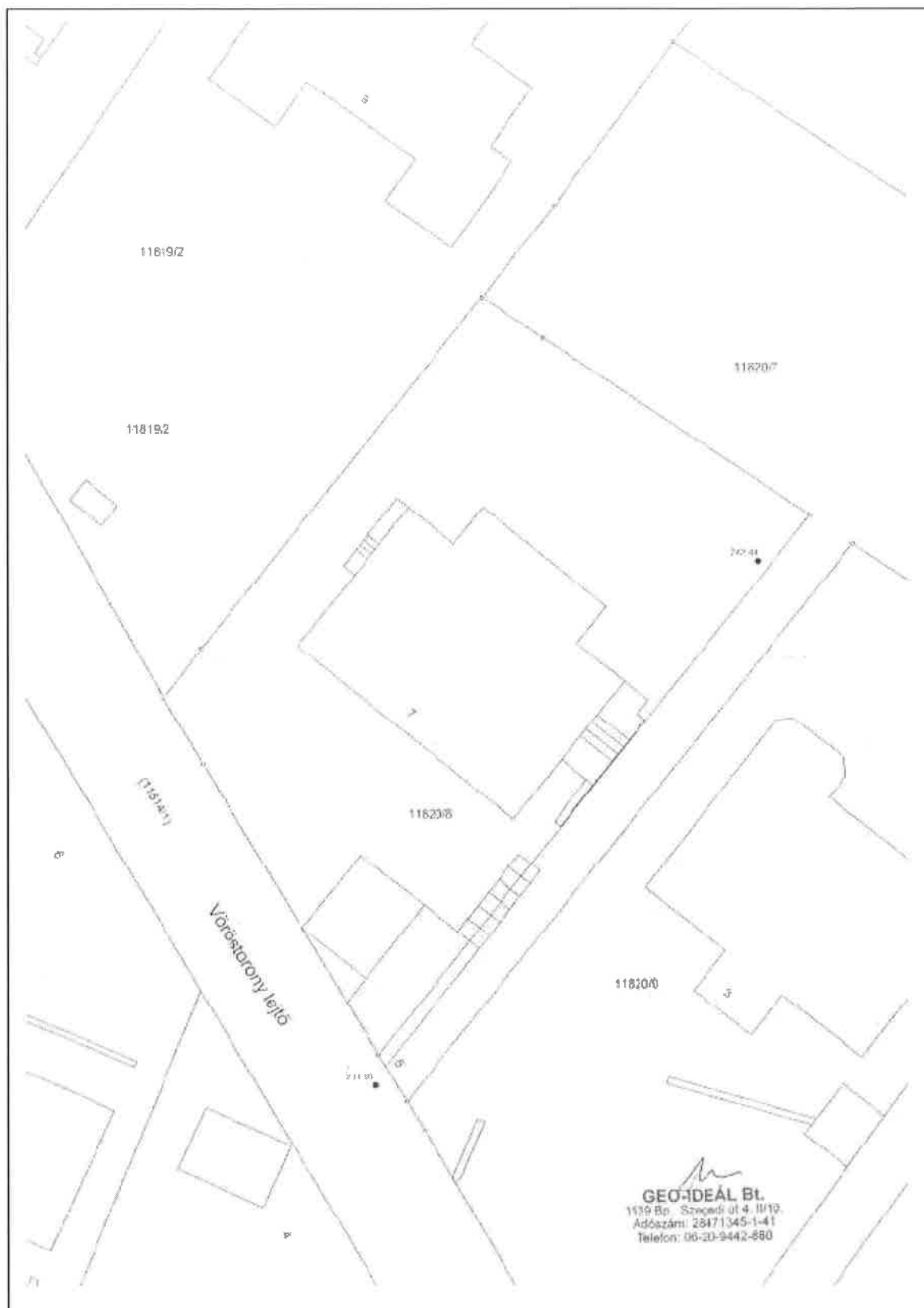
A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma: TRIMBLE R4, 5006415750,
VITEL licenc száma: 2607

Budapest, 2022.11.23.

Készítette:


GEO-IDEÁL Bt.
1139 Bp. Szegedi út 4. II/10.
Adószám: 25471045-1-41
Telefon: 06-20-9442-880

Rádics Róbert / Geo-Ideál Bt
7300/2017



6. SZ. MELLÉKLET KÖZMŰTÉRKÉPEK

A közműterképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete – Megrendelői adatszolgáltatása



Az Országos Építési Nyilvántartásban lévő műterképnek az Ingatlanra vonatkozó részlete



Az írtaknak megfelelően az a határozat törvényes rendelkezésnek, az engedélyezési eljárással ellátott helyszínrajz és a melléklet 10-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

Az írtaknak megfelelően az a határozat törvényes rendelkezésnek, az engedélyezési eljárással ellátott helyszínrajz és a melléklet 10-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

Az írtaknak megfelelően az a határozat törvényes rendelkezésnek, az engedélyezési eljárással ellátott helyszínrajz és a melléklet 10-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

A határozat ellen a közzétételről szóló törvény 10. cikkében a Budapest Főváros Kormányhivatala Városrendészeti és Közfenntartási Igazgatósága lehet fellebbezni. A fellebbezést 10.-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

BEVEZETŐ

Az írtaknak megfelelően az a határozat törvényes rendelkezésnek, az engedélyezési eljárással ellátott helyszínrajz és a melléklet 10-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

Az írtaknak megfelelően az a határozat törvényes rendelkezésnek, az engedélyezési eljárással ellátott helyszínrajz és a melléklet 10-11. oldalainak kétszeresét követően azonos elrendezésű.

1. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
2. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
3. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
4. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
5. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
6. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.
7. Károlyi István András Bt. VIII. oldalán a. 3-11.

Budapest, 1995. május 11. 33

Károlyi István András Bt.
VIII. oldalán a. 3-11.

BUDAPEST FŐVÁROSI LEVELTÁRA



60

11. SZ. MELLÉKLET A KÉSZNEK AZ LKE-2/SZ-9 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

...

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg

a) a telken létesíthető *általános szintterületre* vonatkozó osztószám, vagy

b) a telekterület, vagy

c) az építési övezet egyedi előírása

alapján.

(2) A számítás során

a) az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben,

b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.

(3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterületet* és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma

a) a 2. melléklet „§/1” jelölése esetén

aa) az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

ab) az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

ac) az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

...

62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

92. § (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületek főként szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, több lakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) az **Lke-2** és az **Lke-3** jelű építési övezetek

aa) általános előírásait rögzítő 93-94. §-sal, és

ab) a részletes előírásait rögzítő 95-103. §-sal, és

b) **2. melléklet 6. és 7. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.

(3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

93. § (1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

a) lakás,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) alapintézményi,

e) intézményi, úgymint

ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

eb) hitéleti,

ec) kulturális

ed) igazgatási, valamint

ee) egyéb intézményi,

f) irodai,

g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

ga) vendéglátó - az (5) bekezdés figyelembevételével -,

gb) sport,

gc) önálló parkolóház, mélygarázs,

gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés - ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli -, valamint

ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(3)⁸ Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézményi* és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület *általános szintterületének* felét, kivéve

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

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

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.

(4) **Kereskedelmi** rendeltetés

a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és

b) telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50%-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m² *általános szintterülettel*

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(5) Vendéglátó rendeltetést - az *általános szintterületének* több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖu övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az *alapintézményhez*, *intézményhez* tartozó vendéglátó rendeltetésre.

(6) Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.

(7) Nem létesíthető

a)⁹ a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású - a tárolást szolgáló vagy egyéb - nem zárt építmény,

b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület - kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,

c) üzemanyag-töltő állomás, autósó, autószerelv - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,

d) *sorgarázs* - a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.

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

a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;

b) az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél **nagyobb** telken- eltérő szabályozás hiányában - a (9) bekezdés betartásával szabad **csak egy vagy több főépületet** megvalósítani.

(9) Egy épület bruttó beépített alapterülete **legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

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

b) ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.

(10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.

(11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.

(12) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(13)* A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - csak az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben helyezhető el:

a) a kerti pavilon,

b) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető.

(14) A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m²-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

94. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -:

a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása

aa) elsődlegesen a *főépületen* belül,

ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben,

ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban, vagy

ad) lejtőoldali telken terepszint alatti előkerti építményben, emelőszerkezetes kialakítással

történhet;

ae)* felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* túli járművek elhelyezését szolgálja, vagy ha a Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - településképi szempontból meghatározó területeken a KÖu övezetbe sorolt közterület melletti telken a

kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetéshez tartozó *parkolási kötelezettség* szerinti járművek elhelyezését szolgálja;

b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az

ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy

bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

...

98. § (1) A (2) - (12) bekezdések szerinti Lke-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik

a) az **1.500 m²** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén

aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**

ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és

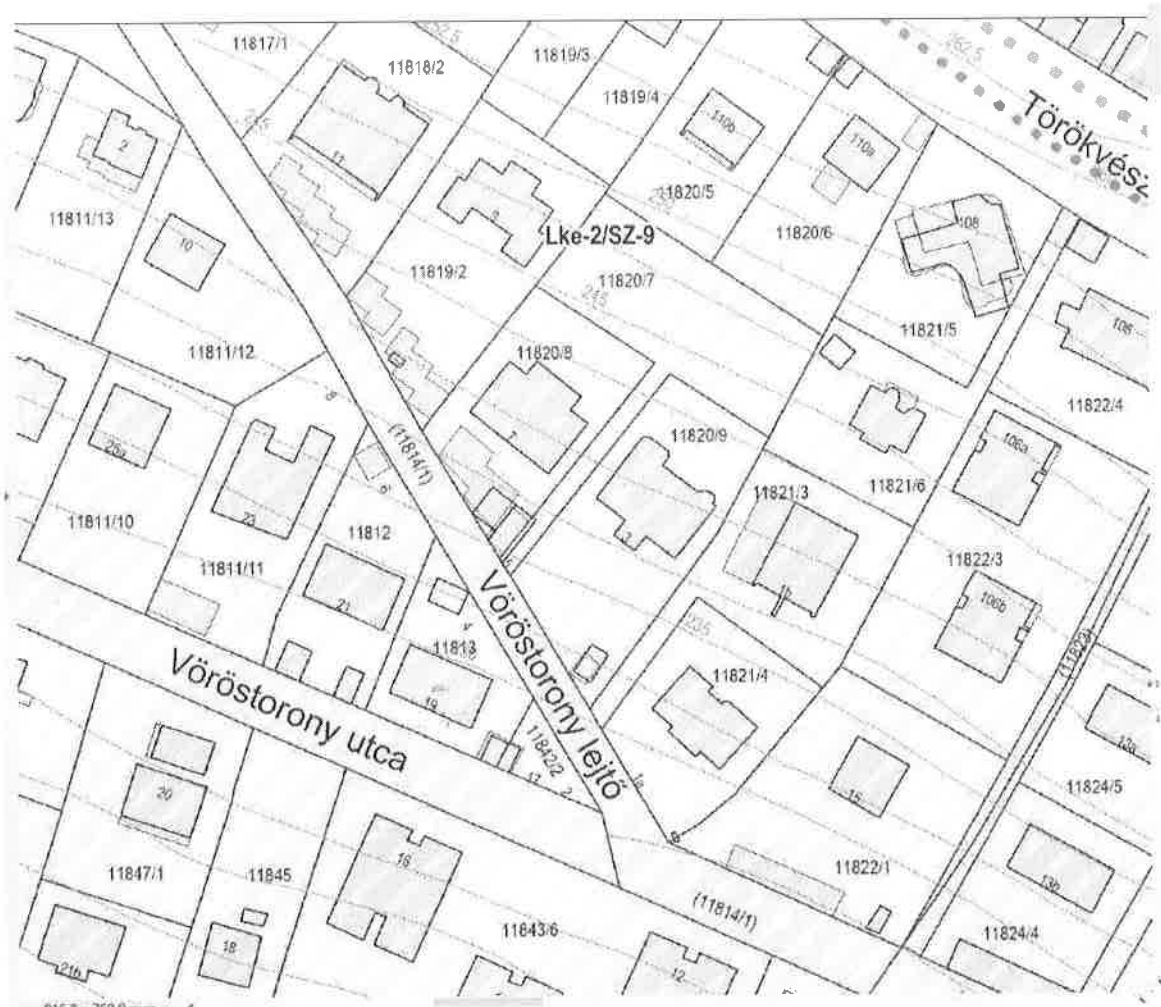
bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.

(2) Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:

a) **Lke-2/SZ-7,**

b) **Lke-2/SZ-9,**

12. SZ. MELLÉKLET A SZABÁLYOZÁSI TERVNEK AZ INGATLANRA VONATKOZÓ RÉSZLETE



13. SZ. MELLÉKLET AZ OTÉK PARKOLÁSSAL KAÉCSOLATOS EGYES RENDELKEZÉSEI

Gépjárműtároló

103. §⁴²⁷ (1)⁴²⁸ A gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, illetve gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.

(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.

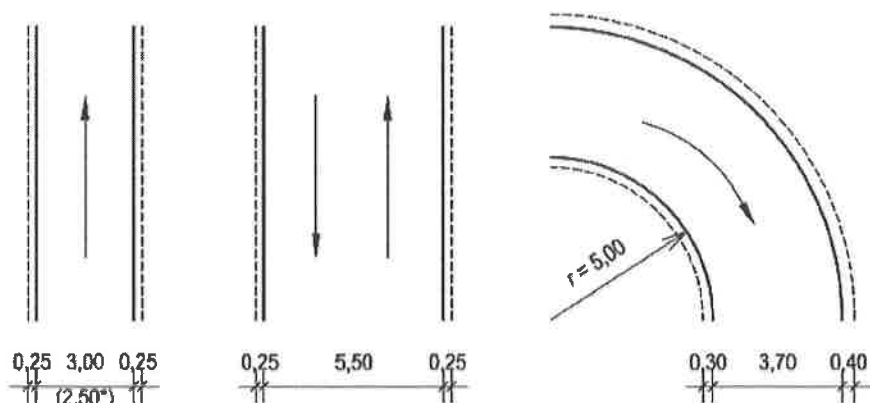
(4) A gépjárműtároló kialakítása, bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

(5)⁴²⁹ Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 6. számú melléklet szerinti megengedett legkisebb méreteket és legnagyobb lejtéseket kell alkalmazni.

6. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁵²⁹

A gépjárműtároló kialakításának méretei

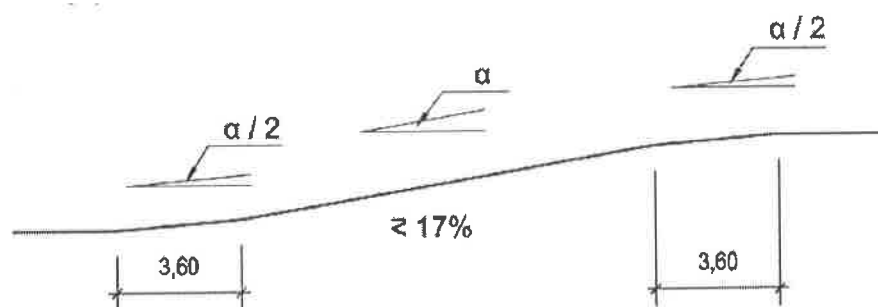
Gépjárműtárolók legkisebb méretezési előírásai (a megengedett legkisebb méretek és legnagyobb lejtések) legfeljebb 4,8 x 1,8 m vízszintes befoglaló méretű gépjármű figyelembevételével (nagyobb gépjármű esetén növelni kell a méreteket)



1. ábra: az álláshelyekhez vezető közlekedési út egyenes és íves szakaszai (rendszeres gyalogosforgalom nélkül)

Határolófal esetén legalább 0,25–0,4 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.

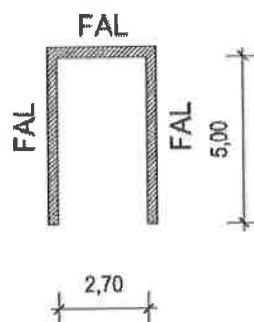
* Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.



2. ábra: az álláshelyekhez vezető lejtő (közlekedési rámpa)

A félesésű szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3–5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10%, vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.

parkolási szög	közli folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00
90° esetén kétirányú forgalom is megengedett			
álláshely-szélesség (m)			
fal mellett, 90° esetén: 2,70 2,80 2,90			



3. ábra: álláshelyek és közlekedő folyosóik

Mozgáskorlátozottak legkisebb álláshely-szélessége: 3,6 m. Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.

2023. 07. 12. 23:27

Ingatlan.com - Mindegyik új és a legjobb ár-érték arányú

[ingatlan.com](#)

dr. Bogutcz István
dr. Bogutcz Iván

+36 30 222 7109

II. kerület, Törökvész út 110/B

Első tégla lakás

Az

2,20 millió €

Auspostiert

151 m²

Szobák

4

Ingatlan állapota

új építésű

Fürdő és wc

külön és egyben is

Építés éve

2023

Tájeklat

délnyugat

Kényelem

luxus

Kilátás

panorámás

Emelet

3

Erkély mérete

115 m²

Épület szintjei

3

Kertkapcsolatos

nincs megadva

Lift

van

Terület

panthouse

Belmagasság

nincs megadva

Parkolás

teremgarázs hely -

Légkondicionáló

van

megvásárolható

Akadálymentesített

igen

Parkolóhely ára

8 M Ft

Energetikai értékelés

G

Átlag gázfogyasztás

G

nincs megadva

Fűtés

Hőszivattyú, mennyezeti

Átlag áramfogyasztás

G

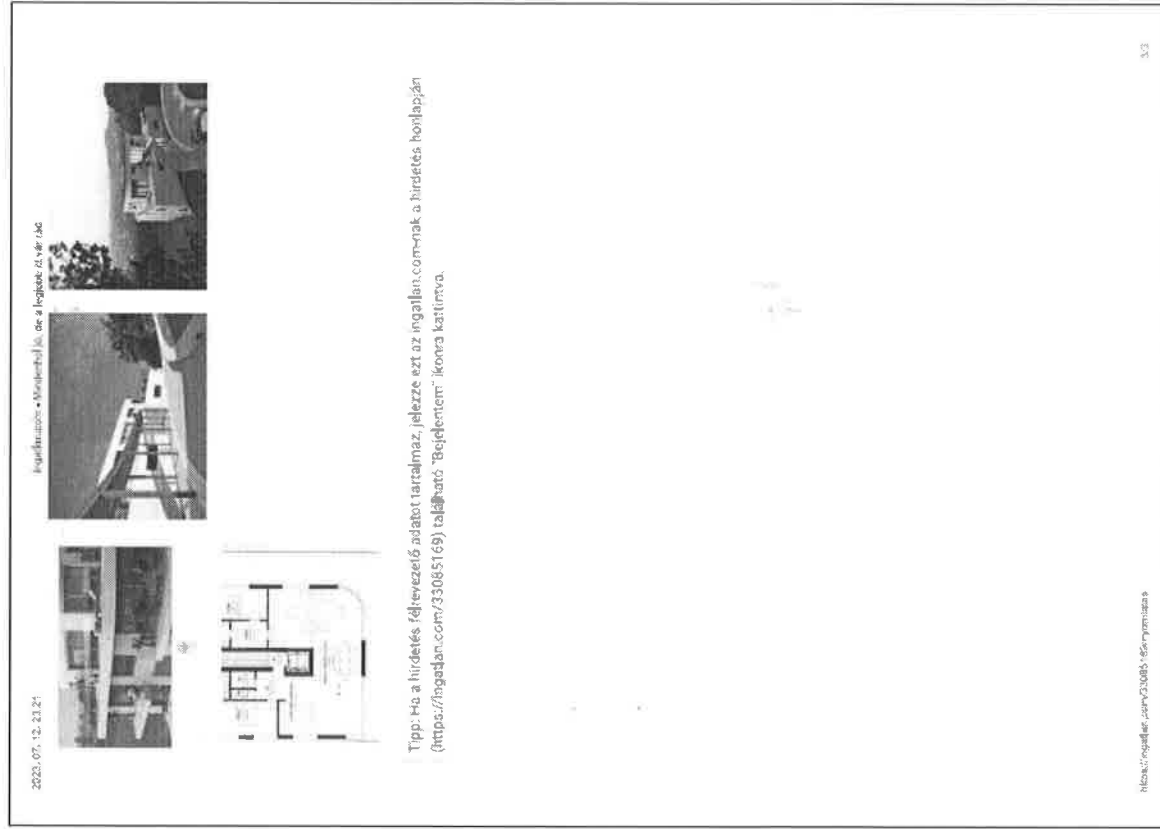
nincs megadva

Hűtés-fűtés

Nézz meg az ingatlan.com-on a legfrissebb kínálatot!

1/3

2023. 07. 12. 22:21	Ingatlan.com - Üzeneteljes és az előzetes záró ár	
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energiatausítvány AA+
Busztér bemutatók a legújabb rózsadombi luxus lakóparkunkat, a Törökvesz Villát		
Az épület mindössze 4 lakásos, a szobák tágos lakás a penthouse		
Rózsadomb rendkívül nyugodt és csendes építési területén van ez, mégis kiváló a közlekedése, akár tömegközlekedéssel is. (Közel a buszmegálló, a busz mégsem hallatszik, jó párosítás, igaz?)		
A telek és a lakások panorámája valóban zavarlatlan és élvezetelen, nem csak mert igen kitűnő helyekről építünk, de a villa alatti telek is a projekthez tartozik, előre beengedjen minket.		
A Törökvesz Villa lakásai tökéletes Déli-Észak felé, de tagos üveg ajtókat és ablakokat tartalmaznak, napfényt kap, illetve Ny-i irányból is naposak lesznek.		
A jó benévezettség az az, hogy a szomszédos lakások mindkét irányban a mi épületünk mögött helyezkednek el, így elől nem láthatók, sem láthatók a napfényt.		
Az alaprajzok kialakításakor ügyeltünk a lehető legnagyobb mértékű elrendezést, kialakítani, ugyanakkor a lakások belső beosztása könnyedén módosítható, nincs belső fal, ami korlátozná a lakások személyre szabását.		
Külcsesz lakásokat kínálunk, a piacon a legmagasabb értékű és minőségű anyagokat használva ugyanakkor - akárcsak az alaprajzok kialakításait -, a belső anyagokat is teljes körűen lehetőségek szerint kiválasztani		
A lakás minden helyiségben biztosított hőszigetelő rendszerrel, hűtőközelítővel, az állandó friss levegő biztosítása és a levegő igény szerinti szűrése céljából		
A Törökvesz Villa további, változatos méretű lakásai iránt is érdeklődjön a fenti telefonaszámunkon, készséggel állunk rendelkezésére.		
Családi vállalkozásunkban 37 társasház projektet valósítottunk már meg a 3. körzetben, legutóbb beruházásunk a Rózsadomb Villa, a Rózsadomb Villapark, az Özögda Villa, a Guyon Villa, a Herman Villa		






2023.07.12. 23:22

ingatlan.com • Minicentral jó és a legjobb szférák

ingatlan.com

dr. Boglutz István
dr. Boglutz István

+36 30 222 7109



II. kerület, Törökvész út 110/B

Eladó tégla lakás

2,17 millió €

Ar

207 m²

5

Ingatlan állapota	új építésű	Fürdő és wc	külön és egyben is
Építés éve	2023	Tájolás	déli nyugat
Komfort	luxus	Kilátás	panorámás
Emelet	1	Erkély mérete	42 m ²
Épület szintjei	3	Kerthelyszín	igen
Lift	van	Tetőter	nincs megadva
Belsőépítés	nincs megadva	Parkolás	terengő terep - megvárható
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	8 M Ft
Akadálymentesített	igen		

Energiahatárérték

Átlag gázfogyasztás

Átlag áramfogyasztás

hőszivattyú, mennyezet

Fűtés

nincs megadva

nincs megadva

nincs megadva

hűtés-fűtés

https://ingatlan.com/33085466/nyomtat

2023.07.12. 23:22

ingatlan.com • Minicentral jó és a legjobb szférák

ingatlan.com

nincs megadva

nincs megadva

Közös költség

Energiatakarékos

Bemutatók a mindasze 4 lakásos Törökvész Villa kerthelyszínel, mégis zavartalan panorámájú lakás.

Rózsadomb rendkívül nyugodt és csendes építési helyén van, melyen a lakások zöngéje, a valóban zavartalan és elterjedt, nem csak mert igen jó helyre épült, de a Villa által is, és a projektnek tartozik, önként beépített maradvány.

A Törökvész Villa lakások tökéletes D-Ny-i tájolásúak, de tágra és végképpieknek köszönhetően a napfény K-i, illetve Ny-i irányból is naposak lesznek. A jó berendezést szolgálja, hogy a szomszédos lakások mindkét irányban a mi épületünk mögött helyezkednek el, így elől nem látható a napfényt.



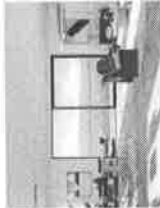
Az alaprajzok kialakításakor győztünk a kerület legmagasabb építészeti kialakítását, ugyanakkor a lakások belső berendezése könnyedén módosítható, nincs belső terhelés, ami korlátozná a lakások személyre szabását.

Különleges lakásokat kínálunk a piacon a legmagasabb értékű és minőségű anyagokat használva, ugyanakkor -akár csak az alaprajzok kialakítását -, a belső anyagokat is teljes körűen leterhelés, és kiválasztani.

A lakás minden helyiségében biztosított a hőszivattyús szellőztető rendszer, hőszivattyús szellőztető rendszerrel, az állandó friss levegő biztosítása és a levegő igény szerinti szűrése érdekében.


A Törökvész Villa további, változó méretű lakásai iránt is érdeklődjön a fenti telefonszámon.

Családi vállalkozásunkban 32 éves ház projektet vállaltunk, mi meg a II. kerületben, legutóbbi beruházásaink a Rózsadomb Villa, a Rózsadomb Villapark, az Öregvár Villa, a Guyon Villa, a Herman Villa.





https://ingatlan.com/33085466/nyomtat

2023. 07. 12. 22:22



Ingatlanosor - Vöröstorony lejtő, az a legelső és végső





Tipp: Ha a hirdetés fellevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33085646>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33085646/hirudve>

3/3

2023. 07. 21. 18:46

Ingatlan.com - Minőségű és biztonságos vásárlás

ingatlan.com

Nagyszemély

+36 20 388 0096

II. kerület, Herman Ottó út 45.

Eladó végleges lakás

Ar

620 millió Ft

Külső felület

210 m²

Szobák

6

Ingatlan állapota	újazott	Fürdő és WC	külön és egyben is
Építés éve	2025	Tájolás	nincs megadva
Komfort	luxus	Kilátás	kertre néz
Emelet	1	Erkély mérete	25 m ²
Épület szintjei	4	Kerthasználat	Igen
Lift	van	Tetőter	nem tetőter
Belsőmagasság	3 m-nél alacsonyabb	Parkolás	tervezett hely - kötelező megvenni
Légkondicionáló	van	Parkolóhely ára	10 M Ft
Akadálymentesített	Igen	Fűtés	hőszivattyú, padlófűtés, melegen tartó fűtés
Állag gazdagság	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Szigetelés	van
Állag	nincs megadva		
Áramfogyasztás	©		

https://ingatlan.com/3381723/nyomtatasi

1/2

2023. 07. 21. 18:48

ingatlan.com - Munkahelyje és a hirdetés címe

Rezsiköltség

nincs megadva

Közös költség

nincs megadva

Energiaátviteli költség

Energiaátviteli költség

Eladó Pazarlati Törzsvetés

Eladó Pazarlati Törzsvetés

Az első emeleten található 210m²-es lakás belső elrendezése, anyaghasználat, a szerkezetek, az állapot megvilágosításai. A lakáshoz tartozik összesen 25m²-es erkély, terasz és egy kizárólagos használatu 250m²-es kert. Teremgarázs ára: 30M Ft (3db bedülő + 10m² tölölő)

Jelenleg előértékelési áron kínáljuk a lakásokat, 2023.05.31-ig történő 5% regisztrációs díj fizetése esetén.

Fizetési ütemezés: 35% szerződésalkotás, 35% szerkezetkész állapotkor, 30% átadással.

Átadás várható ideje 2025. III. Negyedév.

Tipp: Ha a hirdetés felüvezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33391723) a "Bejelentem" ikonra kattintva.

Összehasonlító adatok építési telkek értékeléséhez

ingatlan.com

Hévér Judit

Engel & Völkers Hungary

+36 30 737 0577

+36 1 392 0388

II. kerület, Törökvész

Eladó lakóvezeteli telek

405 millió Ft

1020 m²

Beépíthetőség	15%	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatoma	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

A II. kerületben, Törökvész autózón környékén eladó egy rendkívül ritka 1020 m²-es, DNY-i jelölésű, a budai hegyekre panorámas, lejtős telek.

A négyzet alakú telek átmenő forgalomtól mentes utcában, zöld környezetben, csendes, nyugodt környéken található.

A terület rendkívül könnyen megközelíthető, és kiválóan kapcsolódik a város közlekedési hálózatához.

Az ingatlan mérete lehetővé teszi, hogy családi házat, vagy 2 lakásos ingatlant alakítson ki rajta.

Övezeti besorolás: Ltk-2/SZ-9

Terepszint feletti 15 %-os

Terepszint alatti 25 %-os a beépíthetőség

Szintterületi mutató: 0,4

Építménymagasság: 7,5 m

Zöldterületi mutató: 7,5 %

ingatlan.com

Valentin Andreea

Magyarorszag

+36 20 967 9748

+36 1 394 3244

II. kerület, Törökvész

Eladó lakóvezeteli telek

450 millió Ft

1071 m²

Beépíthetőség	20%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatoma	telken belül
Villany	telken belül		

Törökvész egyik legkellemesebb utcájában kínálko eladásra egy 1071 m²-es telek, melyen egy családi ház áll (az teljesen vagy részben bontandó).

Telekmagasság: 1071 nm

Övezeti besorolása: Ltk-2/SZ-24

Beépíthetőség: 20%

Ép. magasság: 7,5m

Szintterületi mutató: 0,5%

Kanyara: 450m Ft

Tipp: Ha a hirdetés felfrészelté adaton tartalmaz, jelölze ezt az ingatlan címének a hirdetés közzétételénél.

(<https://ingatlan.com/33043894>) található "Regéltelen" ikonra kattintva.



2023. 06. 12. 16:01

ingatlan.com • Működés: 16.06.2023 16:01

ingatlan.com

Kovács Nóra
My Way Ingatlan

+36 70 276 2001



II. kerület, Törökvész

Eladó lakóvezetési telek

Ár

450 millió Ft

Beépíthetőség	20%	Víz	telken belül
Szinterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szinterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Társasház építésére is alkalmas, sík, jó formájú telek Törökvész kíváló részén
Albér oca: 550m2 ház építhető.

Övezeti besorolás: Lk-2/SZ-24
Beépíthetőség: 20%
Ép. mag.: 7,5m
Szinterületi mutató: 0,5%

Tipp: Ha a hirdetés félévezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/33180496>) található "Bejelentem" ikonra kattintva

1/2

https://ingatlan.com/33180496



2023. 06. 12. 16:01

ingatlan.com • Működés: 16.06.2023 16:01

ingatlan.com

Botlik László
Globe Media Trade Kft.

+36 70 771 6363



II. kerület, Törökvész

Eladó lakóvezetési telek

Ár

479 millió Ft

Beépíthetőség	15%	Víz	telken belül
Szinterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szinterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

1400 m2-es építési telek bontandó házzal eladó

Tipp: Ha a hirdetés félévezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/33601779>) található "Bejelentem" ikonra kattintva

1/2

https://ingatlan.com/33601779

72

Ingatlan.com - Magyarország, az az ingatlanok és ingatlanok

2023. 07. 15. 17:24

Bischoff Viktória
Real Estate Agency Kft.

ingatlan.com

+36 30 990 1878

+36 1 326 9207

11. kerület, Törökvész

Eladó lakóvezeteli telek

Telekterület
1600 m²

Ár
499 millió Ft

Bérelhetőség	15%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Rözsadomb oldalában eladó egy 1600 m-es parcellára extra telek

További információ csak telefonon érhető el, érdeklődőknek tudok adni.

Tipp: Ha a hirdetés képrevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/33498556>) található "Bejelentem" ikonnal kattintva

Ingatlan.com - Magyarország, az az ingatlanok és ingatlanok

1/2

15. SZ. MELLÉKLET FÉNYKÉPDOKUMENTÁCIÓ**1.**

Középen a Vöröstorony lejtő 3. sz. alatti ingatlan kapuja, tőle balra az Ingatlan nyúlványa, mellette a 11820/8 hrsz. alatti ingatlan túlépített tárolója.

**2.**

Az előző kép kisebb kivágásban.

**3.**

A nyúlványt lezáró kerítés, tőle balra a túlépített tároló.

**4.**

A nyúlványt lezáró kerítés, tőle jobbra a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan kapuja.

**5.**

A nyúlvány a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan felől.

**6.**

A nyúlvány a Vöröstorony lejtő 3. sz. ingatlan felől, háttérben a túlépített tároló.



7.

Kilátás a tervezett emeleti szintről, a bokrok kivágásával teljes panoráma.



8.

Kilátás a telek felső határától, a bokrok kivágásával háttérben a Széchenyihegy.



9.

Kilátás a tervezett hátsó homlokzat helyéről, a bokrok kivágásával háttérben a Széchenyihegy.



10.

A telek középső része a Vöröstorony lejtő irányában.



11.

A telek középső része a Kapy utca irányában.



12.

Baloldalon a nyúlvány kezdete, jobbra a 11820 hrsz. alatti ingatlanon lévő épület.

17. sz. M.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Murányi Orsolya részére.

Tisztelt Murányi Orsolya!

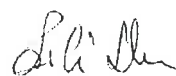
Az Immowell 2002 Kft által, a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7., kivett beépítetlen terület megnevezésű, 11820/7 Hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú részéről 2023. április 06.-án készített érték megállapításra vonatkozó szakértői anyagban tett megállapításokat fenntartom.

Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan önkormányzati tulajdonú részének a nettó értéke: 87 400 000,- Forint, azaz Nyolcvanhétmillió-négyszázezer forint. Az elmúlt időszakban az ingatlanon műszaki változás nem történt. Az ingatlanpiaci árakban a vizsgált ingatlan tekintetében érdemi változás nem történt.

Ez a dokumentum a kiállítást követő 90 napig érvényes.

Tisztelettel:

Budapest, 2023.08.03.



Mikó Sándor

ügyvezető

Engedély sz: 3136/2002

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

17. n. M.

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, 2023. augusztus 4.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2023.08.04.
Az értékbecslés hatálya:	2023.11.04.
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 ingatlan 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 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 közterülettől 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):	390 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	92 000 000 Ft	236 897 EUR
Hozadéki értékelés szerint	122 000 000 Ft	312 821 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	92 000 000 Ft	236 897 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 kényszerből 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. augusztus 4.

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 vizsgálja felül a 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7 hrsz) szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékéről 2023.04.14-én készült értébecslést. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan fizikai állapotában, illetve tulajdonviszonyaiban semmilyen változás nem történt az eltelt időben.

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonostársakkal értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 8. /2023. április 11. / 2023. augusztus 3.
- értékelés zárása 2023. augusztus 4.
- értékelés hatálya 2023. november 4. (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
- 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 eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő értékmeghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

Az értékelés során Megbízott méretadatokat 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 hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m 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					
Terület	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+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				416	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
Jegybanki 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 országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott; a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésének kockázatával kellett szembenézniük. 2020 tavaszán Magyarországon is megjelent az új típusú koronavírus, ami miatt március közepétől kijárási korlátozást, illetve a kiskereskedelmet és vendéglátást érintő, szigorú járványügyi szabályokat rendeltek el. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

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

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

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

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

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

4.2. Lakás piac

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 becsülésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakás piac 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 kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

A 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, Csátárka 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 vizsgálishoz 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 presztízisére 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, lejtésvizonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalapozhoz 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	Vöröstorony	Balogh Á.	Kapó	Kapó
Házszám				
Terület	m2	1267	1 332	1 336
Övezet	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	190	200	200
Építhető szintterület	m2	507	533	534
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, lejtésviszonyok	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 igény szint figyelembevételével).

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

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

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m 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
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
távfütés (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 sajátteréből, 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	Épített 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 hozamelvárési 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 táblázatokát lásd a következő oldalakon).

Projekt elemek	N. Hó év Q. M.	Költségek	Q1 2022.01_03	Q2 2022.04_06	Q3 2022.07_09	Q4 2022.10_12	Q5 2023.01_03	Q6 2023.04_06	Q7 2023.07_09	Q8 2023.10_12
		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 (vétél)	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	8 703 333	
7. Telken kívüli külső	3 12	40 915 000				13 638 333	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	4 231 913	
III. BERESENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4 6	0								
2. Felszerelések	0 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	1 833 829	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000		10 920 000	10 920 000			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	18 000 000				
V. BEVÉTEL		1 063 621 436	21 272 429	85 089 714,92	159 543 215	212 724 287	265 905 359	159 543 215	159 543 215	0
I. Ítem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	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	0
Pince gépészet, közös	0	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	0
Felszín feletti közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti tároló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti üzlet	0	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	0
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	0
Felszíni beálló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Ügyvéd		0	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. Hő év	Költségek	Q1 2022.01_03	Q2 2022.04_06	Q3 2022.07_09	Q4 2022.10_12	Q5 2023.01_03	Q6 2023.04_06	Q7 2023.07_09	Q8 2023.10_12
	Q M.	Ft	1	2	3	4	5	6	7	8
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 projekt költség		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	21 063 491	101 238 642	0	0	0	0	0
Saját erő - projekt		134 798 223	12 496 090	279 253 398	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	0
Saját erő	40.0%	380 492 040	258 189 906	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Hitel	60.0%	570 738 060	0	0	45 781 789	171 447 591	303 106 995	442 382 527	570 738 060	0
Folyósított hitel			0	0	45 781 789					
Futamidő	12 36									
1. Egyszeri 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	-212 724 287,3	-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	265 905 535,91	132 952 679,6	332 381 698,9	598 287 058	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zárolt számla kifizetése		1 063 621 436	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
8. Hitelfolyósítás		570 738 060								-570 738 060
9. Hitelvisszafizetés		-570 738 060								
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.		0	-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			-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. FEJLESZTŐI HASZON		170 465 130								
Saját erős befektetés		170 465 130	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%	115 964 253	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		309 902 081	12 294 757	13 250 018	17 807 389	17 860 483	18 117 239	18 241 031	18 393 136	18 393 136
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		222 542 419	-236 917 478	64 026 223	54 024 038	257 220 219	127 692 117	16 949 814	26 907 147	0
Egyenleg jelenértéke			-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 értékbecsülő - 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 értékbecsülő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	390
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	92 000 000	235 897
Hozadéki értékelés	0%	122 000 000	312 821
Egyeztetett érték , kerekítve		92 000 000	235 897


6. ÖSSZEFOGLALÁS

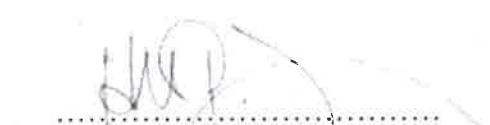
**A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának
végső forgalmi értéke összesen, kerekítve
92,0 M Ft,
azaz
kilencvenkettőmillió forint.**

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 kényszerszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2023. augusztus 4.


dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő


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

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 adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fíll. 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 44.

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 121842/1/2022/22.06.23

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulécai 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 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

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 : 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

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

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

- 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. 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.

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. Madhavart 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

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 : 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

7. 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

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

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 6

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1091

0.00

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

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

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.

II.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

Törökvész út

11818/2

11819/3

11819/4

110b

110a

11820/5

11821/5

108

11820/6

9

11819/2

11820/7

11821/5

11819/2

11820/8

11820/7

11820/9

7

11821/3

11821/6

11822/3

106

3

1b

11821/4

11813

19

Vöröstorony lejtő

11842/2

17

2

1a

15

11822/1

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/322-3/2022

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 *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 – 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 > 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 rész tulajdonában 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 építetői 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:

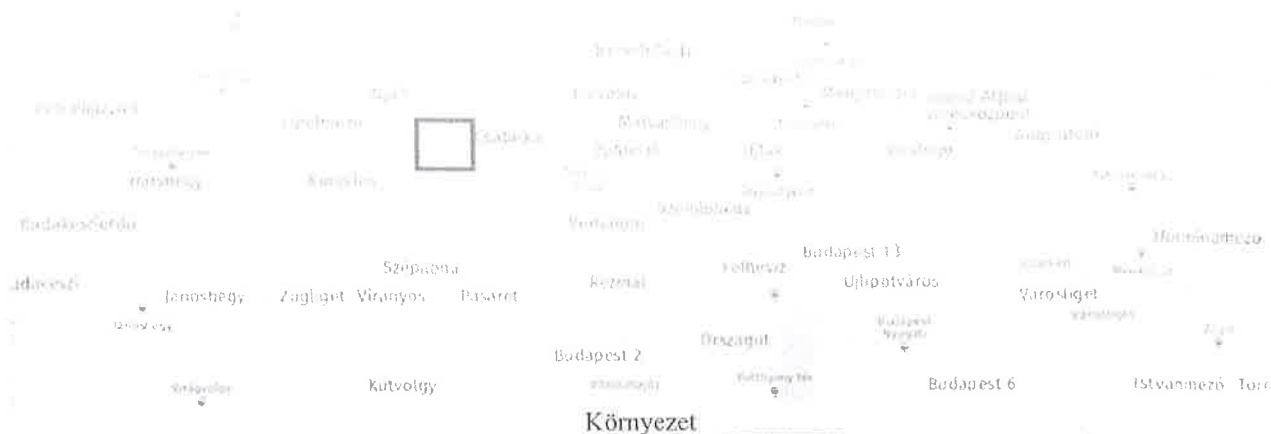
1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



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											MAXIMALISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
3.			legkisebb			legnagyobb						legnagyobb				
3.	Lke-2	beépítési mód	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület órtékszama	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetszám															
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_A	SZTM_P	Ém	P _{mu} v. H v. Ép				
14.	Lke-2/SZ-9.	SZ	1000	20	30 ⁰⁻²	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-	
Beépítési mód:			Intézményi jelentőség/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ = szabadonálló oldalhátáron álló			AI = alapintézmény EI = intézmény domináns			A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén			S = előírásban szereplő feltételek szerint közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többi)		Ém = épületmagasság P _{mu} = utcai parkánymagasság H _h = legfőbb homlokzatmagasság Ép = épület legmagasabb pontja		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter			
Z = zártkörű			Te = sportpálya Sp = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút			S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					S = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			
											5/1 = 57. § (4) a) szerint 5/2 = 57. § (4) b) szerint S = előírás szerint					
											megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			



Környezet



elzárt nyé!



beépíthető terület



beépíthető terület



beépíthető terület



nyél terület

