

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. október 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: „Döntés a Budapest II. kerület, belterület 54212/1, 54212/3 és 54396/1 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó cseréről a közös tulajdon megszüntetése érdekében” tárgyú ügyben

Ügyiratszám: XIV/80/2023.

Ügyintéző: dr. György Rita

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület **54212/1 helyrajzi számú**, 1028 Budapest II., Rákos köz 9. „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 **563 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- | | |
|---|--------------------------|
| • Berger Ferenc | 85/562 |
| • Nob Mártonné született Berger Rozália | 85/562 |
| • Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat | 52/562 |
| • Berger Bernát Gáspár | 340/562 arányban. |

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 2000-ben - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (*Tulajdoni lap – 1.a. melléklet*).

A Budapest II. kerület, belterület **54212/3 helyrajzi számú**, 1028 Budapest II., Rákos köz 14., 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 épület, udvar” megnevezésű **568 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Berger Ferenc | 170/1136 |
| • Nob Mártonné született Berger Rozália | 170/1136 |
| • Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat | 112/1136 |
| • Berger Bernát Gáspár | 684/1136 arányban. |

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam 2000-ben - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta (*Tulajdoni lap – 1.b. melléklet*).

A Budapest II. kerület, belterület **54296/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett épület, udvar” megnevezésű **198 m²** területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll:

- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 6/18
- Berger Bernát Gáspár 12/18

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. Az ingatlanra III. RÉSZ 1. alatt elővásárlási jog van bejegyezve a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat javára. *(Tulajdoni lap – 1.c. melléklet).*

Dr. Raboczki Gábor, mint Berger Bernát jogi képviselője 2023. június 16-án e-papíron ingatlan hányadok cseréje iránti kérelmet nyújtott be közös tulajdon megszüntetése érdekében az alábbi, javasolt tartalommal:

Budapest II. ker. belterület **54212/1** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **52/562** része, valamint

Budapest II. ker. belterület **54212/3** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 568 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **112/1136** része

Berger Bernát Gáspár tulajdonostárs tulajdonába kerüljön, valamint

A Budapest II., belterület **54296/3** helyrajzi számú, épület, udvar megnevezésű, 198 m² területű ingatlanból a II/8-9. és II/11. sorszám szerint **Berger Bernát Gáspár tulajdonában** álló összesen **12/18** rész

a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

tulajdonába kerüljön csereszerződéssel.

Berger Bernát Gáspár a jogi képviselő által benyújtott kérelmében részletezte, hogy:

*„...a két Rákos köz alatti ingatlan fentiekben túli tulajdonosa alulírott vagyok (a tulajdoni lap szerint még nyilvántartott néhai Nob Mártonné és néhai Berger Ferenc hányada utáni pót hagyatéki eljárás folyamatban van, tervezett osztályos egyezség útján a két nyilvántartott elhunyt - néhai nagynéném és nagybátyám – egyedüli törvényes örököse én leszek – de ez a jelen megkeresésemben kért és indítványozott ingatlan hányad cserét nem befolyásolja.)
(dr. Raboczki Gábor, mint Berger Bernát Gáspár jogi képviselő kérelme – 2. melléklet)*

Az **54212/1 hrsz-ú**, természetben a Rákos köz 9. szám és az **54212/3 hrsz-ú**, természetben a Rákos köz 14. szám alatt található ingatlanokat a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Lke-2/Sz-12 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. Hidegkút karakteres területeinek kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/A. §-a tartalmazza. Az ingatlanok a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerinti korlátozással, védelmekkel nem érintettek. *(Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)*

Az ingatlanok a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül Kertvárosias karakterű meghatározott területen helyezkednek el.

Az 54296/3 helyrajzi számú ingatlant a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Vi-2/Sz-31. jelű építési övezetbe sorolja.

A KÉSZ 1. melléklete a Szabályozási tervlap a tájékoztató elemek között ún. "patak nyomvonal fenntartó sávval" érinti, amely az ingatlan területének körülbelül felét elfoglalja. (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

A mellékelten csatolt főépítési szakmai álláspont szerint, az 54296/3 helyrajzi számú telek adottságai miatt beépítésre (épület-elhelyezésre) nem alkalmas, valamint nem rendelkezik – gépjármű-megközelítésre igénybe vehető – közterületi kapcsolattal. „Csak az 54296/1 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlannal egyesítve hordoz – építészjogi értelemben – többlet-beépíthetőséget. (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

A hivatkozott főépítési álláspontban foglaltak szerint: „a KÉSZ 6. melléklete szerint az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett, intézményhálózat fejlesztése céljából érintett ingatlanok között szerepel.” (Főépítész tájékoztató levele – 3. melléklet)

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

„13. § ((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.”

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X.13) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről (továbbiakban: 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 készített az **54212/1, 54212/3 és 54296/3 helyrajzi számú** ingatlanok önkormányzati tulajdonú része forgalmi értékének meghatározására.

A Bering Stúdió Kft. által készített, **2023. július 6. napján** kelt ingatlan értékbecslés szerint az **54212/1 helyrajzi számú** ingatlan **52/562-ed tulajdoni hányadának** forgalmi értéke **nettó 3.400.000.-Ft + ÁFA.**

„Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezet
„Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerület részében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része).
A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel délről határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19 m, átlagos mélysége cca. 30 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel benőtt gondozott és minden oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be." (Értékbecslés – 4.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54212/1 helyrajzi számú ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 4.545.070.-Ft + ÁFA.**

„A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek, illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók. A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 563 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető. A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút. Az ingatlan lejtős, a közterület felől emelkedik a szintje.” (Értékbecslés – 4.b. melléklet)

A Bering Stúdió Kft. által készített, 2023. július 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint, az 54212/3 helyrajzi számú ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 3.600.000.-Ft + ÁFA.**

„Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezet
Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része).
A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).
A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.” (Értékbecslés – 5.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54212/3 helyrajzi számú ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 4.584.507.-Ft + ÁFA.**

„A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek, illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók. A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 568 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető. A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített, viszont az egyik szomszédos telekkel nem alakították ki az elválasztó kerítést. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút.” (Értékbecslés – 5.b. melléklet)

A Bering Stúdió Kft. által készített, 2023. július 6. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az 54296/3 helyrajzi számú ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 4.300.000.-Ft + ÁFA.**

„Vi-2/SZ-31-jelű, városközponti övezet
Vizsgálatunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Hidegkúti útról megközelíthető területen a Paprikás patak mentén fekvő önálló ingatlan 12/18-ad

tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, **de közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen** telek (része). A telek megközelítésére **átjárási szolgalmat nem jegyezték be** a Hidegkúti útról közvetlenül megközelíthető 54296/1 hrsz-ú telekre.

A vizsgált **telek közterületről nem közelíthető meg**, a Hidegkúti út, a déli 54296/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, míg **északról a Paprikás patak medre határolja**. A telek szabálytalan négyszög alakú, sík, részben növényzettel benőtt, kerítéssel csak a Paprikás patak felől határolt. A telek legnagyobb szélessége kb. 5,6 m, átlagos mélysége cca. 33 m. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.)

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra önállóan nem kötötték be, erre vonatkozó szolgalmat nem jegyezték be.” (Értébecslés – 6.a. melléklet).

Az Immowell 2002. Kft. által készített, 2023. augusztus 7. napján kelt ingatlan értébecslés szerint az 54296/3 helyrajzi számú ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke **nettó 3.950.000.-Ft + ÁFA.**

„A vizsgált szabálytalan, ötszög alakú telek közvetlenül a Paprikás patak mellett található. Egyik oldala a patak meder, másik két oldala pedig a szomszédos telekkel érintkezik. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont a szomszédos telek összközműves. A telek nincs használatban, aljnövényzet benőtte, valamint 3 fa található rajta. A telken középen egy drótfonatos kerítés található. A telek patak felőli oldalán szintén drótfonatos kerítés található. A telek jelen állapotában nem beépíthető a közterületi kapcsolat hiánya és a telekméret miatt. Az egyetlen potenciális vevő az 54296/1 Hrsz.-ú telek tulajdonosa lehetne, aki a saját telkével összevonva többlet beépíthetőséghez jutna. Az ingatlan megközelíthetőségét szolgálatom nem biztosítja” (Értébecslés – 6.b. melléklet)

Összegezve a dr. Raboczki Gábor jogi képviselő kérelmében megjelölt csere nem képezi Budapest II. Kerületi Önkormányzat érdekét.

Az 54212/1 és 54212/3 helyrajzi számú ingatlanok megnevezése beépítetlen terület, közterületről önállóan megközelíthetőek, lakóövezet besorolásúak szemben az 54296/3 helyrajzi számú ingatlannal, amelynek megnevezése épület, udvar, közterületről önállóan nem közelíthető meg, nem illeti útszolgalmi jog, amely ezt segíthetné. A közterület hiánya, valamint a telekméret miatt a telek nem építhető be.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:234.§-ában foglaltak szerint: „Ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek **kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget**, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.”

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján éppen a csereszerződés fontos eleme, a kölcsönös átruházásra való kötelezettségvállalás nem teljesülne.

Az 54212/1 és 54212/3 helyrajzi számú ingatlanok résztulajdonosainak személye is tisztázatlan, mert néhai Berger Ferenc és Nob Mártonné, született Berger Rozália tekintetében az örökösök személye nem ismert.

A Budapest II. kerület 54212/1, 54212/3 és 54296/3 helyrajzi számú belterületi ingatlanok Pesthidegkúton találhatóak. A Vagyronrendelet 6. § (3) bekezdése alapján a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem

értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol.

A Vagyondirektum 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja, 11. melléklete 1.1. pontja és 1.1.6. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyondirektum 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt az előterjesztés tárgyát képező ügyben.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

- a Budapest II. ker. belterület **54212/1** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 563 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **52/562** részre,
- a Budapest II. ker. belterület **54212/3** helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű, 568 m² területű ingatlanból a II/5. sorszám szerint II. Ker. **Önkormányzat tulajdonában** álló **112/1136** részre valamint
- a Budapest II., belterület **54296/3** helyrajzi számú, épület, udvar megnevezésű, 198 m² területű ingatlanból a II/8-9. és II/11. sorszám szerint **Berger Bernát Gáspár tulajdonában** álló összesen **12/18** részre

vonatkozó, osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó csereszerződés megkötésére szóló, Berger Bernát Gáspár 1028 Budapest, Rákos köz 12. szám alatti lakos társtulajdonos - a jogi képviselője, dr. Raboczki Gábor ügyvéd útján tett – 2023. június 15-én kelt ajánlatát **nem fogadja el, nem támogatja.**

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 útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Határidő: 2023. december 31.

Budapest, 2023. október 13.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva


dr Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz. 54212/1; 54212/3 és 54296/3
2. dr. Raboczki Gábor jogi képviselő kérelme
3. Főépítész tájékoztató levele 2023. július 19.
4. Ingatlanforgalmi értébecslések 54212/1 hrsz 2023. július-augusztus
5. Ingatlanforgalmi értébecslések 54212/3 hrsz 2023. július-augusztus
6. Ingatlanforgalmi értébecslések 54296/3 hrsz 2023. július-augusztus

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

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248623/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.**Belterület 54212/1 helyrajzi szám****1028 BUDAPEST II.KER. Rákos köz 9. "felülvizsgálat alatt"****I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 562 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

563

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 170/562 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger János

szül. : 1921

cím : 1020 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 31

2. tulajdoni hányad: 170/562 törlő határozat: 214089/1/2010/10.12.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
törlő határozat: 214089/1/2010/10.12.14

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger Antal

szül. : 1917

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17

3. tulajdoni hányad: 85/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger Ferenc

szül. : 1907

a.név : Berger Ferenc

cím : NÉMETORSZÁG Strümfedbrin

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248623/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 85/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Nob Mártonné
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1910
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORSZÁG Stümfeldbrim
5. tulajdoni hányad: 52/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
6. tulajdoni hányad: 170/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 214089/1/2010/10.12.14
jogcím: - 1/3 törvényes leszármazói öröklés, 2/3 ajándékozás
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.
7. tulajdoni hányad: 85/562 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18
törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Rozália
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1941
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248623/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 85/562 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18
törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

9. tulajdoni hányad: 85/562 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24
törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

10. tulajdoni hányad: 170/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 60846/1/2018/18.02.20
jogcím: adásvétel
utalás: II /8-9.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália Mária
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

- a T-60025 tetszamu terrajz alapján a 54212 hrszamu ingatlan megosztva 54212/1-3-ig majd a 54212 hrsz-u ingatlant terület hiányaban megsunttettem.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248630/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Rákos köz 14. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 568 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett épület, udvar	0	568	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 171/568 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Berger János
szül. : 1921
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 31

2. tulajdoni hányad: 171/568 törlő határozat: 122152/2/2008/08.05.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
törlő határozat: 122152/2/2008/08.05.13

jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Berger Antal
szül. : 1917
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17

3. tulajdoni hányad: 170/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc
szül. : 1907
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORZSÁG Strümfedbrim
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248630/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 170/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Nob Mártonné
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1910
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORSZÁG Stümfeldbrim
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
5. tulajdoni hányad: 112/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
tul.hányad: 56/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
6. tulajdoni hányad: 342/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 122152/2/2008/08.05.13
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/3
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 2/3
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17. .
tul.hányad: 171/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
7. tulajdoni hányad: 171/1136 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Rozália
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1941
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248630/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 171/1136 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18
törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

9. tulajdoni hányad: 171/1136 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24
törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

10. tulajdoni hányad: 342/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 60846/1/2018/18.02.20
jogcím: adásvétel
utalás: II /8-9.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
sz.név: Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália Mária
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

- a T-60025 ttszámú térrajz alapján a 54212 hrszámú ingatlan megosztva 54212/1-3-ig majd a 54212 hrsz-u ingatlant terület hiányában megszüntettem.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

1.c. számú melléklet
Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248633/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Földrészlet területe változás előtt:		198 (m2) törlő határozat: 9002/2004	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/			ha m2 k.fill

- Kivett épület, udvar

0
ILR ÉSZ

198 0.00

1. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 101128/1/2014/13.08.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 16946/1934/
törlő határozat: 101128/1/2014/13.08.15
jogcím: öröklés 10840/1931/
jogcím: - 16946/1934/
jogállás: tulajdonos
név : Berger Antal
cím : -
tul.hányad: 1/3 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

2. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 16946/1934/
törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 10840/1931/
jogcím: - 16946/1934/
jogállás: tulajdonos
név : Berger János
cím : -

3. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 6741/1950/
törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: igénybevétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

4. hányad: 0/3 törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 24049/1983/1983.06.20
törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5
II /3 részre.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248633/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 6/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tul.hányad: 1/3 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

6. tulajdoni hányad: 3/18 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18

törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Rozália

sz.név: Berger Rozália

szül. : 1941

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

7. tulajdoni hányad: 3/18 törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18

törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Ferenc János

sz.név: Berger Ferenc János

szül. : 1942

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

8. tulajdoni hányad: 2/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 101128/1/2014/13.08.15

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Bernát Gáspár

sz.név: Berger Bernát Gáspár

szül. : 1954

a.név : Kellner Rozália Mária

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248633/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 4/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 101128/1/2014/13.08.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Bernát Gáspár

sz.név: Berger Bernát Gáspár

szül. : 1954

a.név : Kellner Rozália Mária

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 17.

Berger Thomas Franz és Berger Antal József - öröklés jogcímén történt - közbenső tulajdonjogán át.

10. tulajdoni hányad: 3/18 törlő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24

törlő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

jogcím: öröklés

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Ferenc János

sz.név: Berger Ferenc János

szül. : 1942

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Váry köz 18

11. tulajdoni hányad: 6/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 117253/1/2021/21.06.03

jogcím: öröklés

utalás: II /7, II /10.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Bernát Gáspár

sz.név: Berger Bernát Gáspár

szül. : 1954

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 146107/1/2020/20.09.03

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1024 BUDAPEST Mechwart liget 1.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Dr. Rabóczki Gábor ügyvéd
1116 Budapest, Temesvár utca 19-21.

AVDH SIGN

Tel: 56 30 9516 039, K. sz. Z: 36067533

Cégkap: 76-123664

E-mail: raboczki@raboczki.com

2. számú melléklet

Dr. Varga Flód Bendegúz
Alpolgármester Úr részére!

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Budapest

Tárgy: Kérelem ingatlan hányadok cseréje iránt
közös tulajdon megszüntetése érdekében

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Alulírott **Berger Bernát Gáspár** (sz: [REDACTED] An.: [REDACTED])
[REDACTED] az alábbiakat adom elő:

A Budapest II. ker. 54296/3. hrsz. alatti (Hidegkúti út 172.) ingatlanak 12/18-ad arányban vagyok a tulajdonosa, míg a Budapest II. ker. 54212/1. hrsz. alatti (Rákos köz 9.) ingatlanak az Önkormányzat 52/562-ed arányban valamint a Budapest II. ker. 54212/3. hrsz. alatti (Rákos köz 14.) ingatlanak 112/1136-od arányban szintén az önkormányzat a tulajdonosa.

A Hidegkúti út 172. sz. alatti ingatlanak a fentieken kívül fennmaradó tulajdonosa az Önkormányzat, míg a két Rákos köz alatti ingatlan fentieken túli tulajdonosa alulírott vagyok (a tulajdoni lap szerint még nyilvántartott néhai Nob Mártonné és néhai Berger Ferenc hányada utáni póthagyatéki eljárás folyamatban van, tervezett osztályos egyezség útján a két nyilvántartott elhunyt-néhai nagynéném és nagybátyám-egyedüli törvényes örököse én leszek- de ez a jelen megkeresésemben kért és indítványozott ingatlan hányad cserét nem befolyásolja).

Amennyiben tehát a T. Önkormányzat a kezdeményezett cserével egyetért-azaz amennyiben az Önkormányzat a két Rákos közben lévő ingatlanon fennálló tulajdoni hányadait elcseréli velem a Hidegkúti úton lévő ingatlanon fennálló hányadomra, és azt az illetékes testület jóváhagyja, úgy mindhárom ingatlan tekintetében az egyik fél érdekét sem szolgáló közös tulajdoni helyzet erre vonatkozó csereszerződés megkötésével megszüntethető lenne és mindkét fél 1/1 arányú tulajdonosként gyakorolhatná ebből folyó jogosítványait az ingatlanok kizárólagos tulajdonosaként

Csatolom a három ingatlan 2023. 06.10.-én letöltött hiteles tulajdoni lapját, valamint mindhárom ingatlanról erre feljogosított értékbecslő részéről 2023. március 23.-án illetve 2023. május 24.-én készített értékbecsléseket, amely megállapításait alapul véve a T. Önkormányzat Rákos köz 9. sz. alatti hányadának értéke 4.848.398 Ft. míg a Rákos köz 14. sz. alatti ingatlanból 5.205.633 Ft. összesen: 10.054.031 Ft. érték.

A Hidegkúti út 172. sz. alatti ingatlanon fennálló hányadom értéke a szakvéleményt alapul véve 11.866.666 Ft.

Az értékesítő szakvéleményének megalapozottságát és a kért esere alapjául szolgáló érték elfogadhatóságát támasztja alá, hogy ezen szakértő értékesítését a már említett néhai Noob Mártonné és néhai Berger Ferenc után kezdeményezett póthagyatéki eljárásról a T. Hivatal adóosztálya az adó-és értékbizonyítvány alapjául elfogadta, mellékelten csatolom mindkettőt.

Az általam kezdeményezett esere elfogadása esetén a fentiek szerinti adódó 1.812.635 Ft. javamra eső értékkülönbözetről lemondok, azt nem igényelném.

Kérem Tisztelt Alpolgármester Urat, hogy a fentiek szerinti és a közös tulajdon megszüntetését célzó esere kérelmemet és kezdeményezésemet támogatni, annak jóváhagyása érdekében azt az illetékes testület elé terjeszteni szíveskedjék.

Jóváhagyás esetén a csereszerződés elkészítésével kapcsolatban jelzem, hogy a mellékelt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm annak tervezete elkészítése érdekében is áll rendelkezésre erre irányuló önkormányzati igény esetén.

Az irányadó jogszabályra tekintettel jelen kérelmemet valamennyi mellékletével együtt jogi képviselőm elektronikus úton-cégkapun keresztül- is benyújtja.

Budapest, 2023. június 15.

Tisztelettel: Berger Bernát Gáspár

Képv.:


DR. RABÓCZKI GÁBOR ügyvéd
115 Budapest, Termesvár u. 19-21./A. sz. 1.
Tel.: +36 1 264 7945
Mobil: +36 30 9516 039
E-mail: raboczki@raboczki.com
KASZ szám: 36067533



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

2023 JÚL 19.

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu
3. számú melléklet

dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Ügyintézőjük: dr. György Rita
Gyorgy.Rita@masodikkerulet.hu

Ikt. szám: XXIV/170-2/2023

Hiv. szám: XIV/80-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest II. kerület,
belterület 54212/1, 54212/3 és 54296/3
helyrajzi számú ingatlanok beépítési
előírásaival kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

A tárgyi ingatlanokkal 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]

Az 54212/1 hrsz.-ú természetben a Rákos köz 9. szám és az 54212/3 hrsz.-ú természetben a Rákos köz 14 szám alatt található ingatlanokat a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Lke-2/Sz-12 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. Hidegkút karakteres területeinek kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/A § tartalmazza.

Az Lke-2/Sz-12 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

Az ingatlanokat a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlanok a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül Kertvárosias karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § tartalmazza. A Kertvárosias karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményeket (KK/1 jelű) a 38. § tartalmazza.



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 54296/3 hrsz.-ú ingatlan a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) Vi-2/Sz-31 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 111-115. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 118. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. A PO jelű Pesthidegkút-Ófalu kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/C § tartalmazza.

A Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A KÉSZ 1. melléklete a Szabályozási tervlap a tájékoztató elemek között ún. „patak nyomvonal fenntartó sávval” érinti, amely az ingatlan területének körülbelül felét elfoglalja.

Szakmai álláspontunk szerint, a 54296/3 hrsz.-ú telek geometriája- és a patak medrének az ún. „patak nyomvonal fenntartó sávval” elfoglalt terület miatt az ingatlan **beépítésre (épület-elhelyezésre) nem alkalmas**. Továbbá az ingatlan — gépjármű-megközelítésre igénybe vehető — közterületi kapcsolattal nem rendelkezik: csak a patak felől közelíthető meg: nem tekinthető építési teleknek. Csak az 54296/1 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlannal egyesítve hordoz — építésjogi értelemben — többlet-beépíthetőséget.

Az 54296/3 hrsz.-ú ingatlan a KÉSZ 6. melléklete szerint az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett, Intézményhálózat fejlesztése céljából érintett ingatlanok között szerepel.

Az ingatlan a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

Álláspontom szerint a 54296/3 hrsz.-ú ingatlan, felajánló részéről cseretelekként történő ajánlata szerinti érték-összevetés átgondolandó.

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

Budapest, 2023. július 19.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

1. Lke-2/Sz-12 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]
2. Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 10b. táblázat alapján]
2. Kivágot a KÉSZ 1. mellékletéből (Szabályozási terv 6. szelvény)



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

Az Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paramétereit [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 RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek					az épület		legnagyobb						
3.	Lke-2		legkisebb	legnagyobb				legnagyobb								
4.	övezetszám		terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint	szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)			átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	T	Tsz	Tm	Z%	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	ém	Pmu v. H. v. Élp					
17.	Lke-2/SZ-12	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
Béépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkción utaló jelölés		Alkalmazási feltétel		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma						
SZ	= szabványosított	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 kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártkörű	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló							§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút							megjegyzés:		OTÉK eltéréssel				
												FRSZ 20.5 (2) alapján				



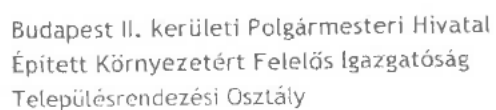
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

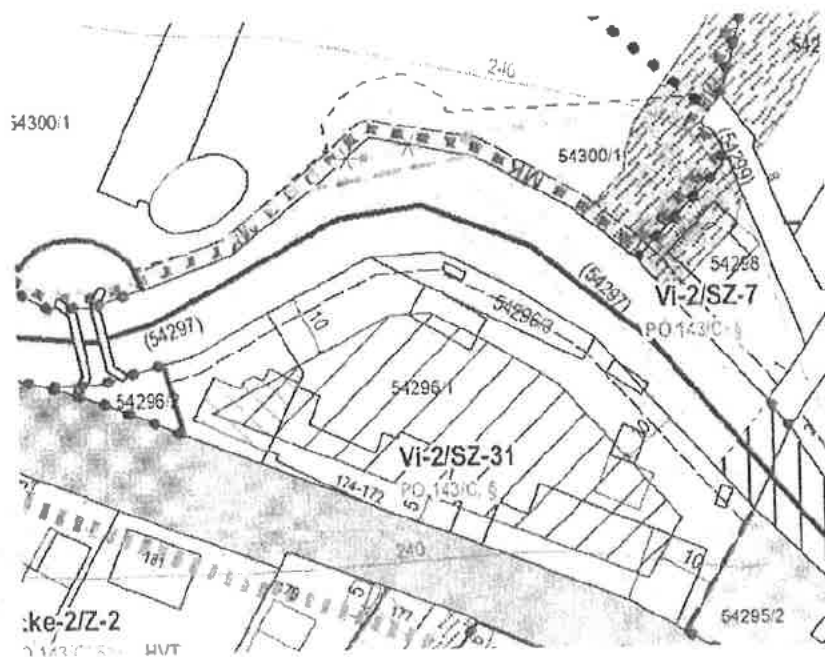
A Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ/ 2. melléklet 10b. táblázat alapján]

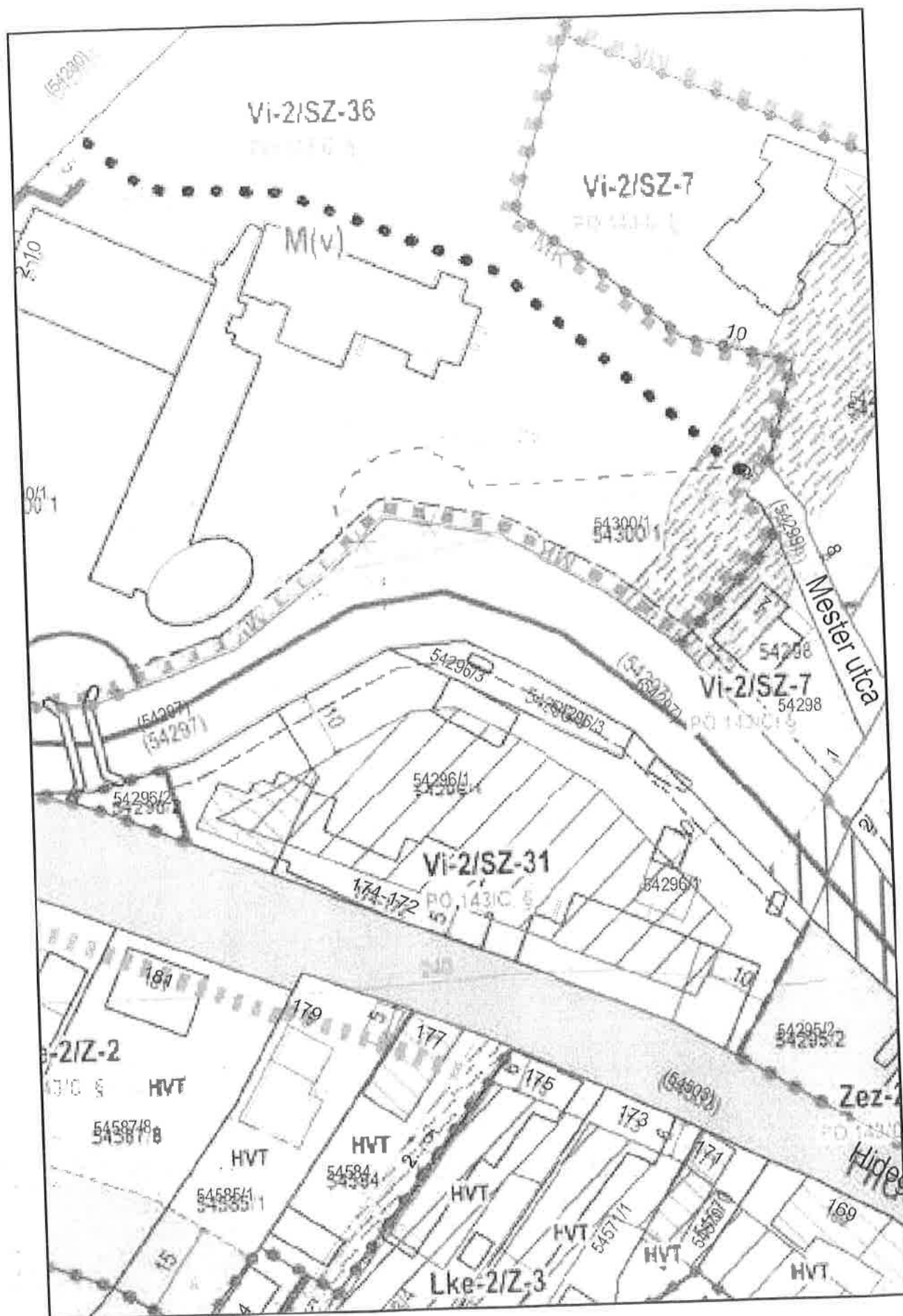
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											10b. táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1. terület-felhasználási kategória:		2. beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
			a telek						az épület							
			legkisebb				legnagyobb		legnagyobb							
3. Vi-2		4. övezetcsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. lejő földi homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:							B	T	Tsz	Tm	Z %					
11. Vi-2/SZ-31		SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8	0.55	6	-	x	x	x	
Beépítésmód		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	§/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai járkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			Ht	= lejő földi homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás			Élp	= épület legmagasabb pontja							
		Á	= jelentős állomás	P	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= előírás szerint							
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter							
		B	= benzinkút													
												megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján				



telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

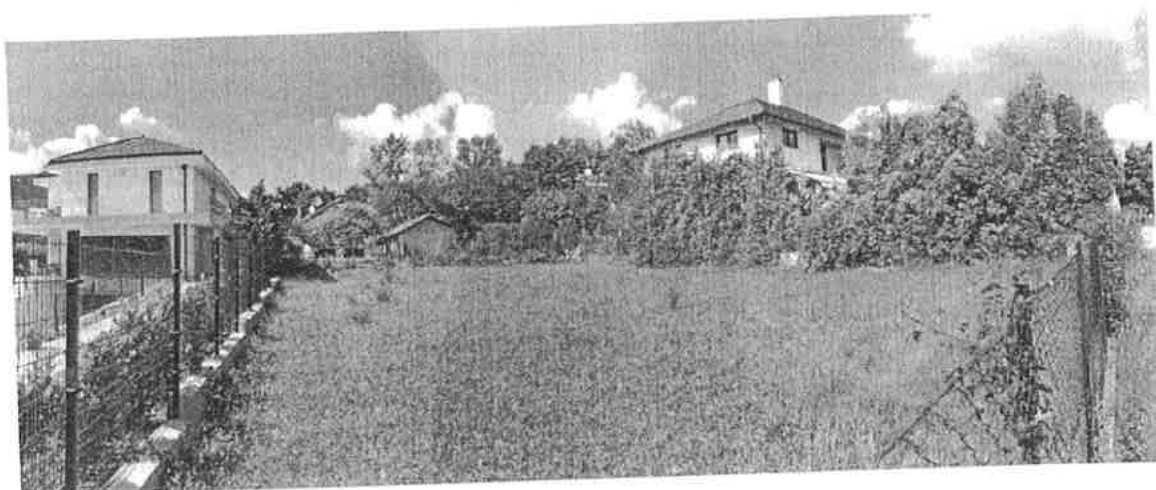
Kivágat a KÉSZ 1. mellékletéből (Szabályozási terv 6. szelvény)





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

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



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Rákos köz 9. szám alatti
54212/1 helyrajzi számú ingatlan,
B E É P Í T E T L E N T E L E K
52/562 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. július 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbecsülés zárása:

Az értékbecsülés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2023.07.06.

2023.10.06.

forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

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

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlanok címe:

értékelt jog / terjedelme

Az ingatlanok leírása:

Kivett, beépítetlen terület

1028 Budapest, Rákos köz 9. hrsz.: 54212/1 hrsz.

tulajdon 52/562

Telek 1 db 563 Épület 0 db 0 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része). A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötőtpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakhelyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel délről határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19 m, átlagos mélysége cca. 30 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fölül benőtt gondozott és minden oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. A telken egy főépület helyezhető el. A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		52/562-ed tulajdoni h.
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	3 400 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költségálapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		3 400 000,- Ft

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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. július 6.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon-értékelő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon-értékelő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1028 Budapest, Rákos köz 9. 54212/1 hrsz. alatti beépítetlen telek 52/562-ed tulajdoni hányada aktuális forgalmi értékét.

1.3. Az értékbécslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. július 5.
- értékelés zárása 2023. július 6.
- értékelés hatálya 2023. október 6. (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
- térképmásolat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosainak képviselőjében Berger Bernát vett részt. A tulajdonos képviselője tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, a használat tapasztalatairól, illetve fejlesztési elképzelésekről.

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

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

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

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

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

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

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi 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 hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.

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

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 52/562-ed tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része).

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.26.)

- cím:	1028 Budapest,			
- helyrajzi szám:	54212/1			
- terület (m ²):	563			
- megnevezés:	kivett, beépítetlen terület			
- tulajdonos:	Berger Ferenc	Nob Mártonné	Budapest II. kerületi Önkormányzat	Berger Bernát
- tulajdoni hányad	85/562	85/562	52/562	340/562
- jogcím:	megosztás	megosztás	1991. évi XXXIII. tv.	öröklés, adásvétel
- jelzálog:	-			
- szolgalmak:	-			
- egyéb:	-			
- széljegyek:	-			

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az 4 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdona, használatmegosztási szerződés nem áll rendelkezésre. Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Pesthidegkút-Ófalu városrészben fekszik

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

A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A Templom utca mentén számos elhanyagolt állapotú régi parasztház, illetve újépítésű lakóház is áll. Az egykori kúriák közül a Forgách-

Walla kúria Klebersberg Kultúrkúria néven közösségi kulturális intézményként újult meg, míg az egykori Klebersberg kastélyban emlékházat és 29 szobás vendégházat alakítottak ki.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők.

Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakegyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel délről határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19 m, átlagos mélysége cca. 30 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel benőtt gondozott és minden oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
telek							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-12	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

A vizsgált ingatlan beépíthető azon egy főépület helyezhető el, a rendelet 93§-a szerinti funkciókkal.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan optimális hasznosítása az előírásokat kiaknázó beépítés lenne.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	
Kedvező telekalak	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

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

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

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

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

4.2. Lakáspiac

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

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

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második 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;

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

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb 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.

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

Az ingatlan értéke az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgálthoz hasonló típusú, viszonylag kis méretű telkek (melyekre egy családi ház építhető) vállalkozói lapú fejlesztése nem jellemző, s mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2023.04)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)
Bp. II. Budaliget József Attila utca (2023.05)	809	-	Kertvárosi környezetben fekvő, erős lejtésű közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(110)
Bp. II. Budaliget Szívvirág utca (2023.05)	780	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési saroktelek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	106,0		(136)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehézben beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	87
Bp. II. Budaliget (2023.05)	1003	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	99,9		(99,6)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésvizonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Közművek* hiányát értékcsökkentőnek tekintettünk.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.

A vizsgált ingatlan értéke:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok							
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Telepítés	Budapest II. Pesthidegkút	Budapest II. Erzsébettelek Ördögárok	Budapest II. Szépkörmű Hidegkút	Budapest II. Csongor	Budapest II. Budaliget József A.	Budapest II. Budaliget Székvirág	Budapest II. Pakóligy Napsugár	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Budaliget
Utca, közterület	Rétköz								
Házszám	9.	691	614	686	809	780	222	1013	
Terület	m ²	563	563	563	563	563	563	563	563
Övezt	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-3/SZ-3	Lke-3/SZ-4	Lke-3/SZ-5	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-6	
Beépíthetőség	20%	20%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	113	138	123	103	121	117	33	150	401
Építhető szintterület	225	276	246	274	324	312	89	99	990
Kínálási ár	eFt	89 000	79 900	109 000	89 000	106 000			
Értékesítési ár	eFt						19 400		
Dátum		2023.04	2022.09	2022.09	2023.05.	2023.05.	2022.11.	2023.05	
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)		128,80	130,13	158,89	110,01	135,90		99,60	
Kiinduló fajlagos érték (nettó)	98,35	101,42	102,46	125,11	86,62	107,01	87,39	78,43	
Kínálási korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%		-10%	
Dátumszerinti korrekció									
Fajlagos érték	eFt/m ²	89,76	91,275	92,218	112,601	77,962	96,305	87,387	70,584
Kiindulási érték	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%						-5%		
makrokörnyezeti jellemzők megközelítés	100%	-5%	-5%	-5%	-5%		-5%		
közközlési adottságok	100%					5%	5%	-5%	10%
területi méret	100%								
alak, lejtésviszonyok	100%								
közművek	100%								
telckifejlesztések	100%								
beépítés, bontás	100%								
beépítés lehetősége	100%								
fejlesztési terv, engedély	100%								
egyéb hasznosítási korlátok	100%								
panoráma, benapozás	100%								
egyéb (kész szerkezeti)	100%								
Korrekció mértéke		95%	95%	90%	100%	105%	85%	110%	
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²	86,711	87,607	101,341	77,962	101,121	74,279	77,642	
Súly	7	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	86,666							
Összesen közös tulajdon (köz)		-25%							
Korrigált érték		65,000							
Becsült érték 52/562-ed	Ft	3 385 990		9,253%					

A vizsgált 52/562-ed tulajdoni hányad összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 3,4 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés


Tervek hiányában nem végeztük el.

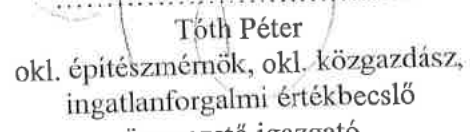
6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
3,4 M Ft,
azaz hárommillió-négyszázezer forint.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. július 6.


dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő


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

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

Oldal: 1 / 3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248623/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54212/1 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II. KER. Rákos köz 9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 562 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

0

563

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 170/562 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Bergér János

szül. : 1921

cím : 1020 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 31

2. tulajdoni hányad: 170/562 törlő határozat: 214089/1/2010/10.12.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07 törlő határozat: 214089/1/2010/10.12.14

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger Antal

szül. : 1917

cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 17

3. tulajdoni hányad: 85/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger Ferenc

szül. : 1907

a.név : Berger Ferenc

cím : NÉMETORSZÁG Strümfedbrin

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248623/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 85/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Nob Mártonné
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1910
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORSZÁG Stümfeldbrim

5. tulajdoni hányad: 52/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

6. tulajdoni hányad: 170/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 214089/1/2010/10.12.14
jogcím: - 1/3 törvényes leszármazói öröklés, 2/3 ajándékozás
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

7. tulajdoni hányad: 85/562 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18
törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24

jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Rozália
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1941
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248623/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 85/562 törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18 törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

9. tulajdoni hányad: 85/562 törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24 törölő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

10. tulajdoni hányad: 170/562
bejegyző határozat, érkezési idő: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: adásvétel
utalás: II /8-9.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália Mária
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

- a T-60025 ttszámú térrajz alapján a 54212 hrszámú ingatlan megosztva 54212/1-3-ig majd a 54212 hrsz-u ingatlant terület hiányában megszüntettem.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

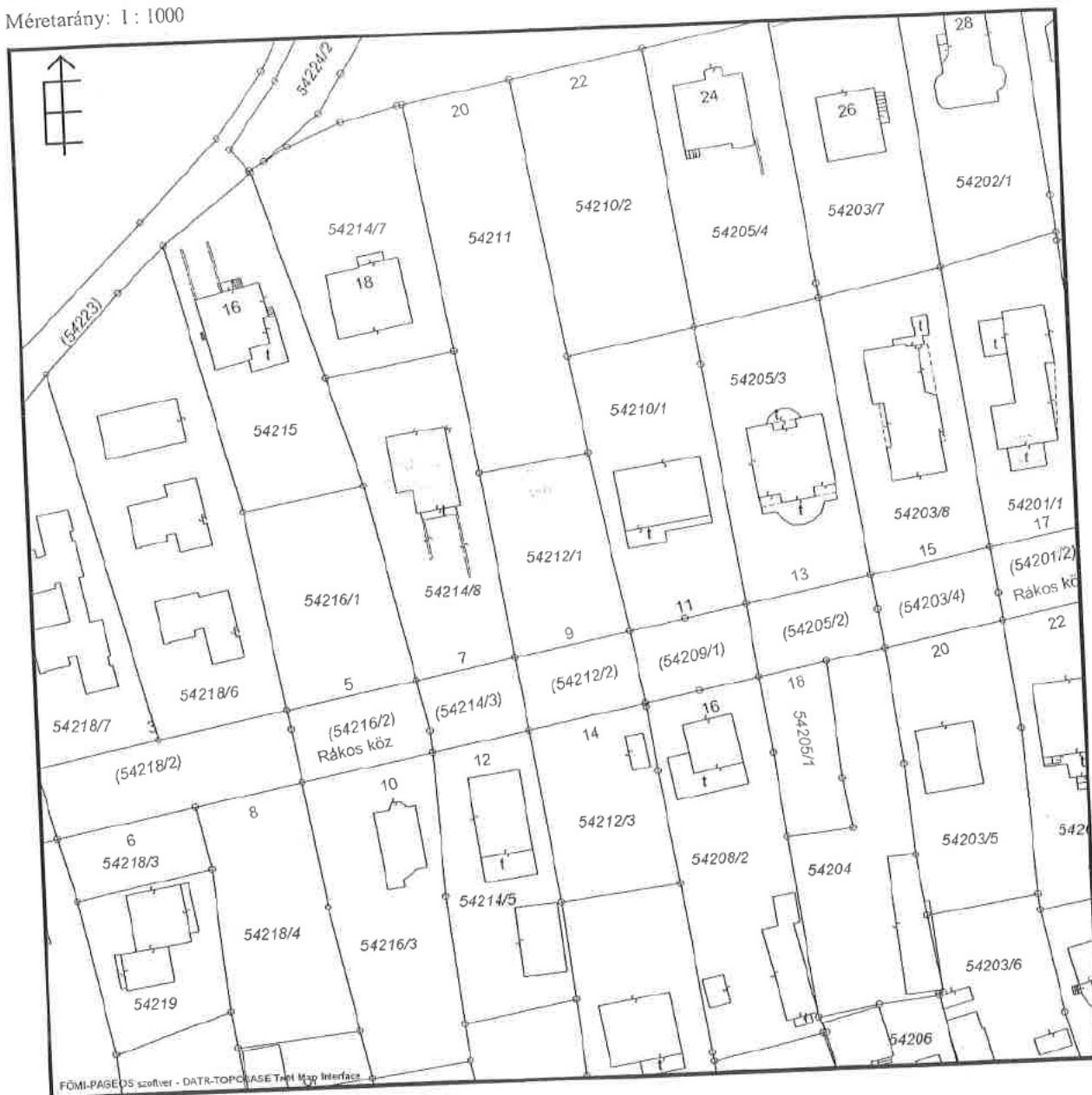
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.26 12:26:34

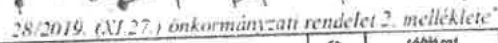
Megrendelés szám: 9000/4775/2023

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54212/1

Méretarány: 1 : 1000



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



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereinek meghatározó táblázatok												60. táblázat		
A		C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1. Terület-felhasználási kategória		BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LETESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2. Lke-2		a telek					az épület									
3. Övezetszám		legkisebb			legnagyobb			legnagyobb								
4. Övezetszám		terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mértékű beépítési terület (%)	szintetizált terület		épületmagasság (m)	épület alatti terület (m ²)	épület alatti terület (m ²)	épület alatti terület (m ²)	épület alatti terület (m ²)	épület alatti terület (m ²)	épület alatti terület (m ²)		
5. Építési övezeti kód		Y	Y ₁	Y ₂	Z	BK_TF	BK_TA	SZTH_d	SZTH_p	Em	Pmu v. H v. Rp	Ep	Ep	Ep		
17. Lke-2/SZ-12		SZ	1000		65	20	30	D4	0.2	5			1/1			
Béépítési mód		Béépítési mód			Béépítési mód			Béépítési mód			Béépítési mód			Béépítési mód		
SZ = szabadonálló		SZ = szabadonálló			SZ = szabadonálló			SZ = szabadonálló			SZ = szabadonálló			SZ = szabadonálló		
O = önkormányzati		O = önkormányzati			O = önkormányzati			O = önkormányzati			O = önkormányzati			O = önkormányzati		
Z = zártkörű		Z = zártkörű			Z = zártkörű			Z = zártkörű			Z = zártkörű			Z = zártkörű		
A = alapintézmény		A = alapintézmény			A = alapintézmény			A = alapintézmény			A = alapintézmény			A = alapintézmény		
B = intézmény		B = intézmény			B = intézmény			B = intézmény			B = intézmény			B = intézmény		
C = templom		C = templom			C = templom			C = templom			C = templom			C = templom		
D = sportpálya		D = sportpálya			D = sportpálya			D = sportpálya			D = sportpálya			D = sportpálya		
E = jelrendszer		E = jelrendszer			E = jelrendszer			E = jelrendszer			E = jelrendszer			E = jelrendszer		
F = parkoló		F = parkoló			F = parkoló			F = parkoló			F = parkoló			F = parkoló		
G = bentlakás		G = bentlakás			G = bentlakás			G = bentlakás			G = bentlakás			G = bentlakás		
H = nem lakóterület		H = nem lakóterület			H = nem lakóterület			H = nem lakóterület			H = nem lakóterület			H = nem lakóterület		
I = nem lakóterület		I = nem lakóterület			I = nem lakóterület			I = nem lakóterület			I = nem lakóterület			I = nem lakóterület		
J = nem lakóterület		J = nem lakóterület			J = nem lakóterület			J = nem lakóterület			J = nem lakóterület			J = nem lakóterület		
K = nem lakóterület		K = nem lakóterület			K = nem lakóterület			K = nem lakóterület			K = nem lakóterület			K = nem lakóterület		
L = nem lakóterület		L = nem lakóterület			L = nem lakóterület			L = nem lakóterület			L = nem lakóterület			L = nem lakóterület		
M = nem lakóterület		M = nem lakóterület			M = nem lakóterület			M = nem lakóterület			M = nem lakóterület			M = nem lakóterület		
N = nem lakóterület		N = nem lakóterület			N = nem lakóterület			N = nem lakóterület			N = nem lakóterület			N = nem lakóterület		
O = nem lakóterület		O = nem lakóterület			O = nem lakóterület			O = nem lakóterület			O = nem lakóterület			O = nem lakóterület		
P = nem lakóterület		P = nem lakóterület			P = nem lakóterület			P = nem lakóterület			P = nem lakóterület			P = nem lakóterület		
Q = nem lakóterület		Q = nem lakóterület			Q = nem lakóterület			Q = nem lakóterület			Q = nem lakóterület			Q = nem lakóterület		
R = nem lakóterület		R = nem lakóterület			R = nem lakóterület			R = nem lakóterület			R = nem lakóterület			R = nem lakóterület		
S = nem lakóterület		S = nem lakóterület			S = nem lakóterület			S = nem lakóterület			S = nem lakóterület			S = nem lakóterület		
T = nem lakóterület		T = nem lakóterület			T = nem lakóterület			T = nem lakóterület			T = nem lakóterület			T = nem lakóterület		
U = nem lakóterület		U = nem lakóterület			U = nem lakóterület			U = nem lakóterület			U = nem lakóterület			U = nem lakóterület		
V = nem lakóterület		V = nem lakóterület			V = nem lakóterület			V = nem lakóterület			V = nem lakóterület			V = nem lakóterület		
W = nem lakóterület		W = nem lakóterület			W = nem lakóterület			W = nem lakóterület			W = nem lakóterület			W = nem lakóterület		
X = nem lakóterület		X = nem lakóterület			X = nem lakóterület			X = nem lakóterület			X = nem lakóterület			X = nem lakóterület		
Y = nem lakóterület		Y = nem lakóterület			Y = nem lakóterület			Y = nem lakóterület			Y = nem lakóterület			Y = nem lakóterület		
Z = nem lakóterület		Z = nem lakóterület			Z = nem lakóterület			Z = nem lakóterület			Z = nem lakóterület			Z = nem lakóterület		
AA = nem lakóterület		AA = nem lakóterület			AA = nem lakóterület			AA = nem lakóterület			AA = nem lakóterület			AA = nem lakóterület		
AB = nem lakóterület		AB = nem lakóterület			AB = nem lakóterület			AB = nem lakóterület			AB = nem lakóterület			AB = nem lakóterület		
AC = nem lakóterület		AC = nem lakóterület			AC = nem lakóterület			AC = nem lakóterület			AC = nem lakóterület			AC = nem lakóterület		
AD = nem lakóterület		AD = nem lakóterület			AD = nem lakóterület			AD = nem lakóterület			AD = nem lakóterület			AD = nem lakóterület		
AE = nem lakóterület		AE = nem lakóterület			AE = nem lakóterület			AE = nem lakóterület			AE = nem lakóterület			AE = nem lakóterület		
AF = nem lakóterület		AF = nem lakóterület			AF = nem lakóterület			AF = nem lakóterület			AF = nem lakóterület			AF = nem lakóterület		
AG = nem lakóterület		AG = nem lakóterület			AG = nem lakóterület			AG = nem lakóterület			AG = nem lakóterület			AG = nem lakóterület		
AH = nem lakóterület		AH = nem lakóterület			AH = nem lakóterület			AH = nem lakóterület			AH = nem lakóterület			AH = nem lakóterület		
AI = nem lakóterület		AI = nem lakóterület			AI = nem lakóterület			AI = nem lakóterület			AI = nem lakóterület			AI = nem lakóterület		
AJ = nem lakóterület		AJ = nem lakóterület			AJ = nem lakóterület			AJ = nem lakóterület			AJ = nem lakóterület			AJ = nem lakóterület		
AK = nem lakóterület		AK = nem lakóterület			AK = nem lakóterület			AK = nem lakóterület			AK = nem lakóterület			AK = nem lakóterület		
AL = nem lakóterület		AL = nem lakóterület			AL = nem lakóterület			AL = nem lakóterület			AL = nem lakóterület			AL = nem lakóterület		
AM = nem lakóterület		AM = nem lakóterület			AM = nem lakóterület			AM = nem lakóterület			AM = nem lakóterület			AM = nem lakóterület		
AN = nem lakóterület		AN = nem lakóterület			AN = nem lakóterület			AN = nem lakóterület			AN = nem lakóterület			AN = nem lakóterület		
AO = nem lakóterület		AO = nem lakóterület			AO = nem lakóterület			AO = nem lakóterület			AO = nem lakóterület			AO = nem lakóterület		
AP = nem lakóterület		AP = nem lakóterület			AP = nem lakóterület			AP = nem lakóterület			AP = nem lakóterület			AP = nem lakóterület		
AQ = nem lakóterület		AQ = nem lakóterület			AQ = nem lakóterület			AQ = nem lakóterület			AQ = nem lakóterület			AQ = nem lakóterület		
AR = nem lakóterület		AR = nem lakóterület			AR = nem lakóterület			AR = nem lakóterület			AR = nem lakóterület			AR = nem lakóterület		
AS = nem lakóterület		AS = nem lakóterület			AS = nem lakóterület			AS = nem lakóterület			AS = nem lakóterület			AS = nem lakóterület		
AT = nem lakóterület		AT = nem lakóterület			AT = nem lakóterület			AT = nem lakóterület			AT = nem lakóterület			AT = nem lakóterület		
AU = nem lakóterület		AU = nem lakóterület			AU = nem lakóterület			AU = nem lakóterület			AU = nem lakóterület			AU = nem lakóterület		
AV = nem lakóterület		AV = nem lakóterület			AV = nem lakóterület			AV = nem lakóterület			AV = nem lakóterület			AV = nem lakóterület		
AW = nem lakóterület		AW = nem lakóterület			AW = nem lakóterület			AW = nem lakóterület			AW = nem lakóterület			AW = nem lakóterület		
AX = nem lakóterület		AX = nem lakóterület			AX = nem lakóterület			AX = nem lakóterület			AX = nem lakóterület			AX = nem lakóterület		
AY = nem lakóterület		AY = nem lakóterület			AY = nem lakóterület			AY = nem lakóterület			AY = nem lakóterület			AY = nem lakóterület		
AZ = nem lakóterület		AZ = nem lakóterület			AZ = nem lakóterület			AZ = nem lakóterület			AZ = nem lakóterület			AZ = nem lakóterület		
BA = nem lakóterület		BA = nem lakóterület			BA = nem lakóterület			BA = nem lakóterület			BA = nem lakóterület			BA = nem lakóterület		
BB = nem lakóterület		BB = nem lakóterület			BB = nem lakóterület			BB = nem lakóterület			BB = nem lakóterület			BB = nem lakóterület		
BC = nem lakóterület		BC = nem lakóterület			BC = nem lakóterület			BC = nem lakóterület			BC = nem lakóterület			BC = nem lakóterület		
BD = nem lakóterület		BD = nem lakóterület			BD = nem lakóterület			BD = nem lakóterület			BD = nem lakóterület			BD = nem lakóterület		
BE = nem lakóterület		BE = nem lakóterület			BE = nem lakóterület			BE = nem lakóterület			BE = nem lakóterület			BE = nem lakóterület		
BF = nem lakóterület		BF = nem lakóterület			BF = nem lakóterület			BF = nem lakóterület			BF = nem lakóterület			BF = nem lakóterület		
BG = nem lakóterület		BG = nem lakóterület			BG = nem lakóterület			BG = nem lakóterület			BG = nem lakóterület			BG = nem lakóterület		
BH = nem lakóterület		BH = nem lakóterület			BH = nem lakóterület			BH = nem lakóterület			BH = nem lakóterület			BH = nem lakóterület		
BI = nem lakóterület		BI = nem lakóterület			BI = nem lakóterület			BI = nem lakóterület			BI = nem lakóterület			BI = nem lakóterület		
BJ = nem lakóterület		BJ = nem lakóterület			BJ = nem lakóterület			BJ = nem lakóterület			BJ = nem lakóterület			BJ = nem lakóterület		
BK = nem lakóterület		BK = nem lakóterület			BK = nem lakóterület			BK = nem lakóterület			BK = nem lakóterület			BK = nem lakóterület		
BL = nem lakóterület		BL = nem lakóterület			BL = nem lakóterület			BL = nem lakóterület			BL = nem lakóterület			BL = nem lakóterület		
BM = nem lakóterület		BM = nem lakóterület			BM = nem lakóterület			BM = nem lakóterület			BM = nem lakóterület			BM = nem lakóterület		
BN = nem lakóterület		BN = nem lakóterület			BN = nem lakóterület			BN = nem lakóterület			BN = nem lakóterület			BN = nem lakóterület		
BO = nem lakóterület		BO = nem lakóterület			BO = nem lakóterület			BO = nem lakóterület			BO = nem lakóterület			BO = nem lakóterület		
BP = nem lakóterület		BP = nem lakóterület			BP = nem lakóterület			BP = nem lakóterület			BP = nem lakóterület			BP = nem lakóterület		
BQ = nem lakóterület		BQ = nem lakóterület			BQ = nem lakóterület			BQ = nem lakóterület			BQ = nem lakóterület			BQ = nem lakóterület		
BR = nem lakóterület		BR = nem lakóterület			BR = nem lakóterület			BR = nem lakóterület			BR = nem lakóterület			BR = nem lakóterület		
BS = nem lakóterület		BS = nem lakóterület			BS = nem lakóterület			BS = nem lakóterület			BS = nem lakóterület			BS = nem lakóterület		
BT = nem lakóterület		BT = nem lakóterület			BT = nem lakóterület			BT = nem lakóterület			BT = nem lakóterület			BT = nem lakóterület		
BU = nem lakóterület		BU = nem lakóterület			BU = nem lakóterület			BU = nem lakóterület			BU = nem lakóterület			BU = nem lakóterület		
BV = nem lakóterület		BV = nem lakóterület			BV = nem lakóterület			BV = nem lakóterület			BV = nem lakóterület			BV = nem lakóterület		
BW = nem lakóterület		BW = nem lakóterület			BW = nem lakóterület			BW = nem lakóterület			BW = nem lakóterület			BW = nem lakóterület		
BX = nem lakóterület		BX = nem lakóterület			BX = nem lakóterület			BX = nem lakóterület			BX = nem lakóterület			BX = nem lakóterület		
BY = nem lakóterület		BY = nem lakóterület			BY = nem lakóterület			BY = nem lakóterület			BY = nem lakóterület			BY = nem lakóterület		
BZ = nem lakóterület		BZ = nem lakóterület			BZ = nem lakóterület			BZ = nem lakóterület			BZ = nem lakóterület			BZ = nem lakóterület		
CA = nem lakóterület		CA = nem lakóterület			CA = nem lakóterület			CA = nem lakóterület			CA = nem lakóterület			CA = nem lakóterület		
CB = nem lakóterület		CB = nem lakóterület			CB = nem lakóterület			CB = nem lakóterület			CB = nem lakóterület			CB = nem lakóterület		
CC = nem lakóterület		CC = nem lakóterület			CC = nem lakóterület			CC = nem lakóterület			CC = nem lakóterület			CC = nem lakóterület		
CD = nem lakóterület		CD = nem lakóterület			CD = nem lakóterület			CD = nem lakóterület			CD = nem lakóterület			CD = nem lakóterület		
CE = nem lakóterület		CE = nem lakóterület			CE = nem lakóterület			CE = nem lakóterület			CE = nem lakóterület			CE = nem lakóterület		
CF = nem lakóterület		CF = nem lakóterület			CF = nem lakóterület			CF = nem lakóterület			CF = nem lakóterület			CF = nem lakóterület		
CG = nem lakóterület		CG = nem lakóterület			CG = nem lakóterület			CG = nem lakóterület			CG = nem lakóterület			CG = nem lakóterület		
CH = nem lakóterület		CH = nem lakóterület			CH = nem lakóterület			CH = nem lakóterület			CH = nem lakóterület			CH = nem lakóterület		
CI = nem lakóterület		CI = nem lakóterület			CI = nem lakóterület			CI = nem lakóterület			CI = nem lakóterület			CI = nem lakóterület		
CJ = nem lakóterület		CJ = nem lakóterület			CJ = nem lakóterület			CJ = nem lakóterület			CJ = nem lakóterület			CJ = nem lakóterület		
CK = nem lakóterület		CK = nem lakóterület			CK = nem lakóterület			CK = nem lakóterület			CK = nem lakóterület			CK = nem lakóterület		
CL = nem lakóterület		CL = nem lakóterület			CL = nem lakóterület			CL = nem lakóterület			CL = nem lakóterület			CL = nem lakóterület		
CM = nem lakóterület		CM = nem lakóterület			CM = nem lakóterület			CM = nem lakóterület			CM = nem lakóterület			CM = nem lakóterület		
CN = nem lakóterület		CN = nem lakóterület			CN = nem lakóterület			CN = nem lakóterület			CN = nem lakóterület			CN = nem lakóterület		
CO = nem lakóterület		CO = nem lakóterület			CO = nem lakóterület			CO = nem lakóterület			CO = nem lakóterület			CO = nem lakóterület		
CP = nem lakóterület		CP = nem lakóterület			CP = nem lakóterület			CP = nem lakóterület			CP = nem lakóterület			CP = nem lakóterület		
CQ = nem lakóterület		CQ = nem lakóterület			CQ = nem lakóterület			CQ = nem lakóterület			CQ = nem lakóterület			CQ = nem lakóterület		
CR = nem lakóterület		CR = nem lakóterület			CR = nem lakóterület			CR = nem lakóterület			CR = nem lakóterület			CR = nem lakóterület		
CS = nem lakóterület		CS = nem lakóterület			CS = nem lakóterület			CS = nem lakóterület			CS = nem lakóterület			CS = nem lakóterület		
CT = nem lakóterület		CT = nem lakóterület			CT = nem lakóterület			CT = nem lakóterület			CT = nem lakóterület			CT = nem lakóterület		
CU = nem lakóterület		CU = nem lakóterület			CU = nem lakóterület			CU = nem lakóterület			CU = nem lakóterület			CU = nem lakóterület		
CV = nem lakóterület		CV = nem lakóterület			CV = nem lakóterület			CV = nem lakóterület			CV = nem lakóterület			CV = nem lakóterület		
CW = nem lakóterület		CW = nem lakóterület			CW = nem lakóterület			CW = nem lakóterület			CW = nem lakóterület			CW = nem lakóterület		
CX = nem lakóterület		CX = nem lakóterület			CX = nem lakóterület			CX = nem lakóterület			CX = nem lakóterület			CX = nem lakóterület		
CY = nem lakóterület		CY = nem lakóterület			CY = nem lakóterület			CY = nem lakóterület			CY = nem lakóterület			CY = nem lakóterület		
CZ = nem lakóterület		CZ = nem lakóterület			CZ = nem lakóterület			CZ = nem lakóterület			CZ = nem lakóterület			CZ = nem lakóterület		
DA = nem lakóterület		DA = nem lakóterület			DA = nem lakóterület			DA = nem lakóterület			DA = nem lakóterület			DA = nem lakóterület		
DB = nem lakóterület		DB = nem lakóterület			DB = nem lakóterület			DB = nem lakóterület			DB = nem lakóterület			DB = nem lakóterület		
DC = nem lakóterület		DC = nem lakóterület			DC = nem lakóterület			DC = nem lakóterület			DC = nem lakóterület			DC = nem lakóterület		
DD = nem lakóterület		DD = nem lakóterület			DD = nem lakóterület			DD = nem lakóterület			DD = nem lakóterület			DD = nem lakóterület		
DE = nem lakóterület		DE = nem lakóterület			DE = nem lakóterület			DE = nem lakóterület			DE = nem lakóterület			DE = nem lakóterület		
DF = nem lakóterület		DF = nem lakóterület			DF = nem lakóterület			DF = nem lakóterület			DF = nem lakóterület			DF = nem lakóterület		
DG = nem lakóterület		DG = nem lakóterület			DG = nem lakóterület			DG = nem lakóterület			DG = nem lakóterület			DG = nem lakóterület		
DH = nem lakóterület		DH = nem lakóterület			DH = nem lakóterület			DH = nem lakóterület			DH = nem lakóterület			DH = nem lakóterület		
DI = nem lakóterület		DI = nem lakóterület			DI = nem lakóterület			DI = nem lakóterület			DI = nem lakóterület			DI = nem lakóterület		
DJ = nem lakóterület		DJ = nem lakóterület			DJ = nem lakóterület			DJ = nem lakóterület			DJ = nem lakóterület			DJ = nem lakóterület		
DK = nem lakóterület		DK = nem lakóterület			DK = nem lakóterület			DK = nem lakóterület			DK = nem lakóterület			DK = nem lakóterület		
DL = nem lakóterület		DL = nem lakóterület			DL = nem lakóterület			DL = nem lakóterület			DL = nem lakóterület			DL = nem lakóterület		
DM = nem lakóterület		DM = nem lakóterület			DM = nem lakóterület			DM = nem lakóterület			DM = nem lakóterület			DM = nem lakóterület		
DN = nem lakóterület		DN = nem lakóterület			DN = nem lakóterület			DN = nem lakóterület			DN = nem lakóterület			DN = nem lakóterület		
DO = nem lakóterület		DO = nem lakóterület			DO = nem lakóterület			DO = nem lakóterület			DO = nem lakóterület			DO = nem lakóterület		
DP = nem lakóterület		DP = nem lakóterület			DP = nem lakóterület			DP = nem lakóterület			DP = nem lakóterület			DP = nem lakóterület		
DQ = nem lakóterület		DQ = nem lakó														

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. §

(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 m^2 -t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

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

ac) az 1.500 m^2 -nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m^2 feletti telekterület felére számítva a 250 m^2 -rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;

ad) Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - meghatározó területeken

- az 1.000 m^2 -t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,

- az 1.000 m^2 -nél nagyobb és az 1.500 m^2 -t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m^2 -t meghaladó telekterület 500 m^2 -rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

- az 1.500 m^2 -nél nagyobb telkek esetében 3 db és az 1.500 m^2 feletti telekterület felére számítva az 500 m^2 -rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab

lehet;

63. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

98. §

(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,**

c) -

d) **Lke-2/SZ-12,**

e) **Lke-2/SZ-16.**

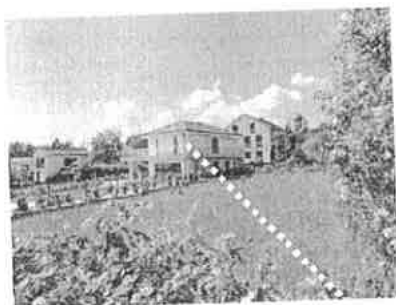
93. § (8)

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

96. A Keresztvárosi karakterterület KR/1 jelű Hűdegkúti út - Csokonai utca - Horvát utca - Gerecsesi utca - a Kertvárosi karakterterület határa által, valamint a Hűdegkúti út - Bőrös utca - Paprikás patak - a 5903S/1 határú ingatlan déli-keleti határa által, valamint a Fegyvernép utca - a Szérvárosi karakterterület határa - Petőkhelyi utca által határolt részterületeinek megnevezése (előírásai)

143/A. § (1) A teleépítés előírásai

- a) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni, a beépítés mértékét a 20%-ot meghaladóan a telek területének 10%-aig lehet megemlíteni;
- b) a telek területének az építési és szociális célú építkezések közötti szétválasztása - ahol településrészlet építkezése - a szociális célú építkezések területén belül elhelyezése - előírásait az előírt telek területének területén belül, az utca szintjén feltöltésre, vagy társasági célú építkezésekre épített épületek területén belül a szociális célú építkezések területén belül;
- c) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- d) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- e) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- f) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- g) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- h) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- i) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- j) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- k) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- l) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- m) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- n) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- o) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- p) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- q) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- r) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- s) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- t) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- u) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- v) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- w) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- x) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- y) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;
- z) a telek területének legalább 30%-át kell beépíteni;





54212/1 hrsz.



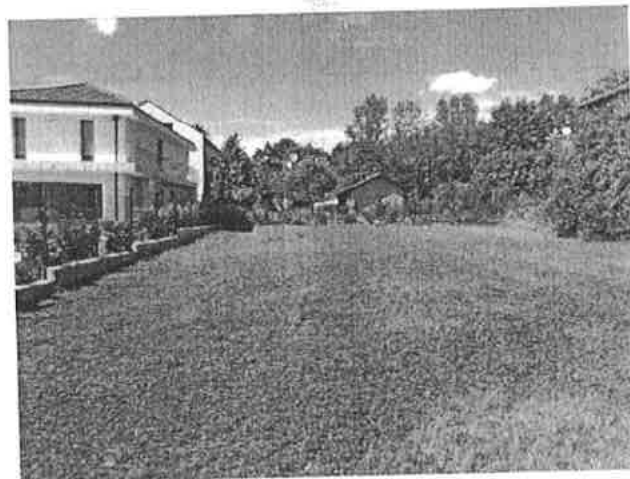
1907
1908
1909

1907
1908
1909

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Rákos köz 9. szám
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

54212/1 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028 Budapest, Rákos köz 9. szám

54212/1 Hrsz.-ú

Kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

46 100 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-egyszázezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész nettó értéke: 4 545 070,- Ft.

Budapest, 2023. augusztus 07.

Készítette:

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

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

1.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Rákos köz 9. szám alatti 54212/1 Hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvtapi nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta 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. augusztus 07.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületének a Hidegkút-Ófalu nevű területén helyezkedik el, a Hidegkúti út - Gazda utcai kereszteződéshez közel.

A vizsgált ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől a Hűvösvölgyi - Hidegkúti út - Váry köz - Rákos köz felől közelíthető meg a legegyszerűbben. Tömegközlekedéssel a 61-es villamossal, majd az 57, 64; 64A; 163; 264-es menetrendszerinti autóbusszal érhető el.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A vizsgált ingatlan területéhez közel található a Klebansberg Kunó Művelődési Központ.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán, valamint az ingatlan területén, az udvarban van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók.

A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 563 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető.

A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút. Az ingatlan lejtős, a közterület felől emelkedik a szintje.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Rákos köz 9. szám
Helyrajzi szám:	54296/1
Típusa:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat 52/562; Berger Ferenc 85/562; Nob Mártonné 85/562; Berger Bernát Gáspár 340/562;
Telek terület:	563 m ²
Bejegyzés:	-

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (81 920,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (563 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$81\,920,- \text{ Ft/ m}^2 * 563 \text{ m}^2 = 46\,120\,960,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 46 100 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonrész értéke: $46\,100\,000,- * 52/562 = 4\,545\,070,- \text{ Ft.}$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Rákos köz 9. szám alatti 54212/1 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 07.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
46 100 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-egyszázezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész értéke:
4 545 070,- Ft.

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 elemzése, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

Budapest, 2023. augusztus 07.

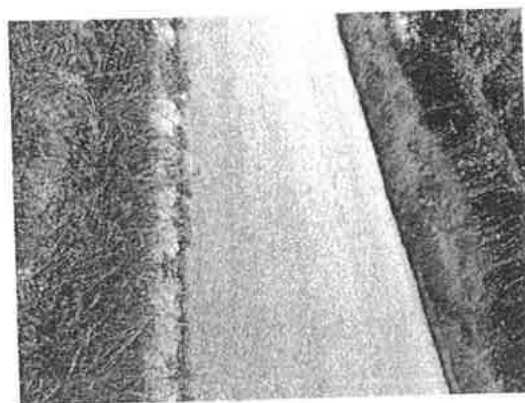

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kardosy S. u. 35.
Adószám: 12961531-2-41

Fotódokumentáció:

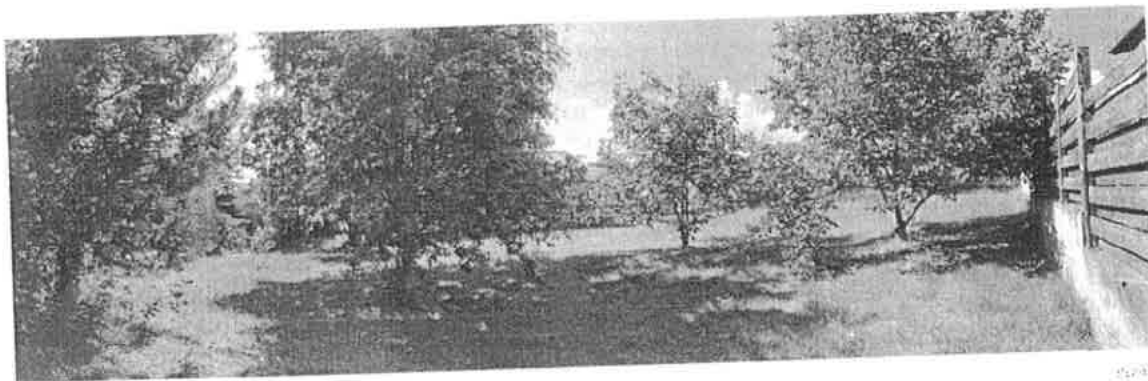


Működés:
Szolgáltatás:



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

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



Értékbecslési szakvélemény

a

1028 Budapest, Rákos köz 14. szám alatti

54212/3 helyrajzi számú ingatlan,

B E É P Í T E T L E N T E L E K

52/562 tulajdoni hányada

forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. július 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:
Szakértő(k) neve:
Az értékbécslés zárása:
Az értékbécslés hatálya:
A vizsgálat célja
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2023.07.06.
2023.10.06.
forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:
Az ingatlanok címe:
értékelt jog / terjedelme
Az ingatlanok leírása:

Kivett, épület, udvar (természetben beépítetlen terület)
1028 Budapest, Rákos köz 14. hrsz.: 54212/3 hrsz.
tulajdon 112/1136
Telek 1 1 db 568 Épület 0 db 0 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része). A telek a földhivatali-nyilvántartás szerint épülettel beépített, azt azonban a vizsgálat idejére már elbontották. Az ingatlant egybe kerítették a közvetlenül szomszédos 54214/5 hrsz-ú (nyugati) telekszomszédal. A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakegyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas.

A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sik (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen. A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe sorolja. A telken egy főépület helyezhető el. A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

112/1136-ed tulajdoni h.	
Forgalmi érték (nettó)	100% 3 600 000,- Ft
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)	
Költségálapú értékelés	
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	3 600 000,- Ft

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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. július 6.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon-értékelő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon-értékelő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA**
 - 1.1. Megbízó
 - 1.2. Megbízás
 - 1.3. Az értékelés célja
 - 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya
- 2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK**
 - 2.1. Adatszolgáltatás
 - 2.2. Szakértői módszer
 - 2.3. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK**
 - 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
 - 3.2. Környezet, megközelítés
 - 3.3. Telek
 - 3.4. Közművek
 - 3.5. Felépítmények
 - 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
 - 3.7. SWOT analízis
- 4. PIACI HELYZET**
- 5. ÉRTÉKKÉPZÉS**
 - 5.1. Értékelési mód meghatározása
 - 5.2. Összehasonlító értékelés
 - 5.3. Hozadéki értékelés
- 6. ÖSSZEFOGLALÁS**

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1028 Budapest, Rákos köz 14. 54212/3 hrsz. alatti beépítetlen telek 112/1136-ed tulajdoni hányada aktuális forgalmi értékét.

1.3. Az értékbécslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. július 5.
- értékelés zárása 2023. július 6.
- értékelés hatálya 2023. október 6. (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
- térképmásolat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosainak képviselőjében Berger Bernát vett részt. A tulajdonos képviselője tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, a használat tapasztalatairól, illetve fejlesztési elképzelésekről.

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

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

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

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

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

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

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi 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 a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Gazda utcával párhuzamos Rákos köz mentén fekvő önálló ingatlan 112/1136-od tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, közterületi kapcsolattal rendelkező beépítetlen telek (része).

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.26.)

- cím:	1028 Budapest,			
- helyrajzi szám:	54212/3			
- terület (m ²):	568			
- megnevezés:	kivett, épület, udvar			
- tulajdonos:	Berger Ferenc	Nob Mártonné	Budapest II. kerületi Önkormányzat	Berger Bernát
- tulajdoni hányad	170/1136	170/1136	112/1136	684/1136
- jogcím:	öröklés, megosztás	öröklés, megosztás	1991. évi XXXIII. tv.	öröklés, ajándékozás
- jelzálog:	-			
- szolgalmak:	-			
- egyéb:	-			
- széljegyek:	-			

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az 4 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdona, használatmegosztási szerződés nem áll rendelkezésre. Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Pesthidegkút-Ófalu városrészben fekszik

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

A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A Templom utca mentén számos elhanyagolt állapotú régi parasztház, illetve újjépítésű lakóház is áll. Az egykori kúriák közül a Forgách-

Walla kúria Klebersberg Kultúrkúria néven közösségi kulturális intézményként újult meg, míg az egykori Klebersberg kastélyban emlékház és 29 szobás vendégház alakítottak ki.

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők.

Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Hidegkúti útról a Gazda utcán, illetve északról a Patakegyi úton keresztül közelíthető meg. A Rákos köz keskeny utca, egyidejű kétirányú közlekedésre nem alkalmas. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek téglalap alakú, közterülettel északról határos (Rákos köz), egyéb irányokból lakóingatlanokkal beépített és beépítetlen telkek övezik. A telek utcafrontja kb. 19,8 m, átlagos mélysége cca. 29 m, az jellemzően sík (enyhe déli lejtésű). A telek fűvel és néhány fával benőtt, gondozott és három oldalán kerített. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket azonban a vizsgált ingatlanra nem kötötték be.

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Lke-2/SZ-12-jelű, kertvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokat a KV SZ 33. tartalmazza.

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		általános	parkolási	mértéke					magassága		
		telek			felszíni	terep. alatt					
		területe	szélesség	mélység	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/SZ-12	SZ	1000	-	-	20	30	0,4	0,2	65	-	5,0

A vizsgált ingatlan beépíthető azon egy főépület helyezhető el, a rendelet 93§-a szerinti funkciókkal.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan optimális hasznosítása az előírásokat kiaknázó beépítés lenne.

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Csendes lakóövezet	
Kedvező telekalak	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

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

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

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

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkacsohiányról 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, előretékelve 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 kínálnak 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 előzőti 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;

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

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

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

Az ingatlan értéke az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgálthoz hasonló típusú, viszonylag kis méretű telkek (melyekre egy családi ház építhető) vállalkozói lapú fejlesztése nem jellemző, s mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része.;
- Méret: elsősorban 500-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lke-2 besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-20% körüli felszíni beépítésű, 0,4 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2023.04)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)
Bp. II. Budaliget József Attila utca (2023.05)	809	-	Kertvárosi környezetben fekvő, erős lejtésű közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(110)
Bp. II. Budaliget Szívvirág utca (2023.05)	780	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési saroktelek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	106,0		(136)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	87
Bp. II. Budaliget (2023.05)	1003	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	99,9		(99,6)

Korrektciók, értékképzés

Elsődleges korrektciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésvizsgálatai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Közművek* hiányát értékcsökkentőnek tekintettünk.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.

A vizsgált ingatlan értéke:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok							
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Település	Budapest II. Pesthidegkut	Budapest II. Erzsébettelek	Budapest II. Rózsaföldi	Budapest II. Csöngör	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Pálvölgy	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Budaliget
Ufca, közterület	Rékút	Ördögárok	Hidvégkút	Csöngör	József A.	Szervizút	Napsugár		
Házszám	14	691	614	686	809	780	222		1 003
Terület	m ²	568	691	614	686	809	780	222	1 003
Övezet	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-2/SZ-12	Lke-3/SZ-3	Lke-3/SZ-4	Lke-3/SZ-5	Lke-2/SZ-10	Lke-3/SZ-6	Lke-3/SZ-6
Beépíthetőség	20%	20%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	114	138	123	103	121	117	33	150	150
Építhető szintterület	227	276	246	274	324	312	89	401	401
Kínálati ár	eFt	89 000	79 900	109 000	89 000	106 000			99 900
Értékesítési ár	eFt						19 400		
Dátum		2023.04	2022.09	2022.09	2023.05	2023.05	2022.11		2023.05
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)		128,80	130,13	158,89	110,01	135,90		99,60	99,60
Kiinduló fajlagos érték (nettó)		101,42	102,46	125,11	86,62	107,01	87,39	78,43	78,43
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%		-10%	-10%
Dátumszerinti korrekció									
Fajlagos érték	eFt/m ²	89,76	91,275	92,218	112,601	77,962	96,305	87,387	70,584
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%					-5%		
makrokörnyezeti jellemzők		100%					-5%		
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%		
közlekedési adottságok		100%				5%	5%	-5%	10%
területi méret		100%							
alak, lejtésviszonyok		100%							
közművek		100%							
telekfejlesztések		100%							
beépítés, bontás		100%							
beépítés lehetősége		100%							
fejlesztési terv, engedély		100%							
egyéb hasznosítási korlátok		100%							
panoráma, benapozás		100%							
egyéb (készszerkezet)		100%							
Korrekció mértéke		95%	95%	90%	100%	105%	85%	110%	
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²	86,711	87,607	101,341	77,962	101,121	74,279	77,642	77,642
Súly		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	86,666							
Összetartó közös tulajdon (kon)		-25%							
Korrigált érték		65,000							
Becsült érték 112/1136-od	Ft	3 639 974		9,859%					

A vizsgált 112/1136-od tulajdoni hányad összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 3,6 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

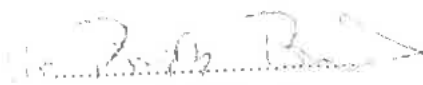
5.3. Hozadéki értékelés

Tervek hiányában nem végeztük el.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
3,6 M Ft,
azaz hárommillió-hatszáz ezer forint.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. július 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248630/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

1028 BUDAPEST II.KER. Rákos köz 14. "felülvizsgálat alatt"

I.R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 568 (m2) törölő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett épület, udvar	0	568	0.00

II.R É S Z

1. tulajdoni hányad: 171/568 törölő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07 törölő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger János

szül. : 1921

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 31

2. tulajdoni hányad: 171/568 törölő határozat: 122152/2/2008/08.05.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07 törölő határozat: 122152/2/2008/08.05.13

jogcím: öröklés 12736/1962

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Berger Antal

szül. : 1917

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17

3. tulajdoni hányad: 170/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc
szül. : 1907
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORZSÁG Strümfedbrim
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/248630/2023
2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 170/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: öröklés 12736/1962
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név : Nob Mártonné
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1910
a.név : Berger Rozália
cím : NÉMETORSZÁG Stümfeldbrim
tul.hányad: 85/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
5. tulajdoni hányad: 112/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogcím: ingatlan megosztás
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.
tul.hányad: 56/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
6. tulajdoni hányad: 342/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 122152/2/2008/08.05.13
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/3
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 2/3
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.
tul.hányad: 171/568 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18
7. tulajdoni hányad: 171/1136 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Rozália
sz.név: Berger Rozália
szül. : 1941
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248630/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54212/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 171/1136 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

9. tulajdoni hányad: 171/1136 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24 törlő határozat: 60846/1/2018/18.02.20

jogcím: öröklés
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

10. tulajdoni hányad: 342/1136
bejegyző határozat, érkezési idő: 60846/1/2018/18.02.20
jogcím: adásvétel
utalás: II /8-9.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
sz.név: Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália Mária
cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34037/1/2000/00.01.07

- a T-60025 ttszámú térrajz alapján a 54212 hrszámú ingatlan megosztva 54212/1-3-ig majd a 54212 hrsz-u ingatlant terület hiányában megszüntettem.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

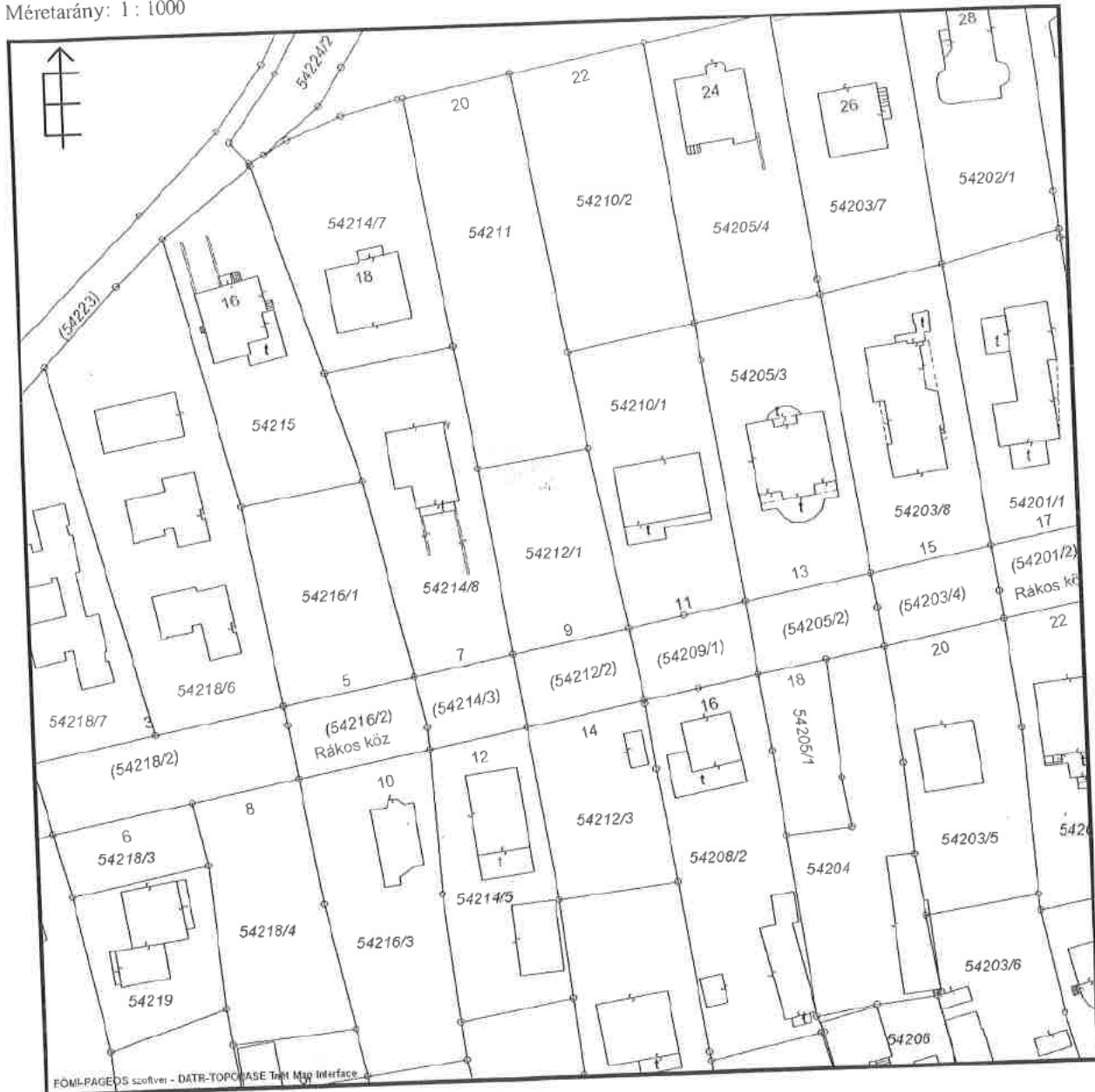
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.26 12:26:34

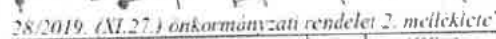
Megrendelés szám: 9000/4775/2023

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54212/1

Méretarány: 1 : 1000



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

No.

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. §

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

a) a 2. melléklet „5/1” 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;

ad) Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű - a TKR-ben lehatárolt - meghatározó területeken

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

- 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 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,

- az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 3 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab

lehet;

63. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

98. §

(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,

c) -

d) Lke-2/SZ-12,

e) Lke-2/SZ-16.

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

143/A. 9-11) A leépítés előírásai:

(1)

1) 55,07% der Wohnungsinhaber 4 bzw. 5 Jahre oder länger in der Wohnung, 2) 20% der Wohnungsinhaber 1 bis 3 Jahre, 3) 25,03% der Wohnungsinhaber weniger als 1 Jahr.

(f) Helyezés: Általán az Üröskeres és Helyezésgyűjtés a közzétett Helyezések – ahol foglalkoztatottak jelennek meg – a személygépkocsitól való elválasztott elhelyezés érdekében az előkerthető a teljes településre felelt, az utca szinten feltüntetve, vagy társaságok részére kijelölt helyekre jelölve, ahol a személygépkocsit elhelyezni lehet.

1000 mg daily for 12 weeks.

százezer forintot szorítva

1/1 a tereprendés 261 500 HUF

[illegible]

200 °C-ig a teljes terméskészítés teretleptéke legrövidebb az igen, szerves anyagok, amelyek a terméskészítés teretleptéke számított 150 m-nél magasabb távlat csak, természetesen létesíthető.

dát a távfűtőegység közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél.

szelvény – vízszintes nézői – tegye ki a 2. merőleges sípól a körvonalra ki.

– a közép- és nagyvállalatok esetében a teljes felületi oldalon az 1/1000 méteres felületre az épületmagasságba kell számítani.

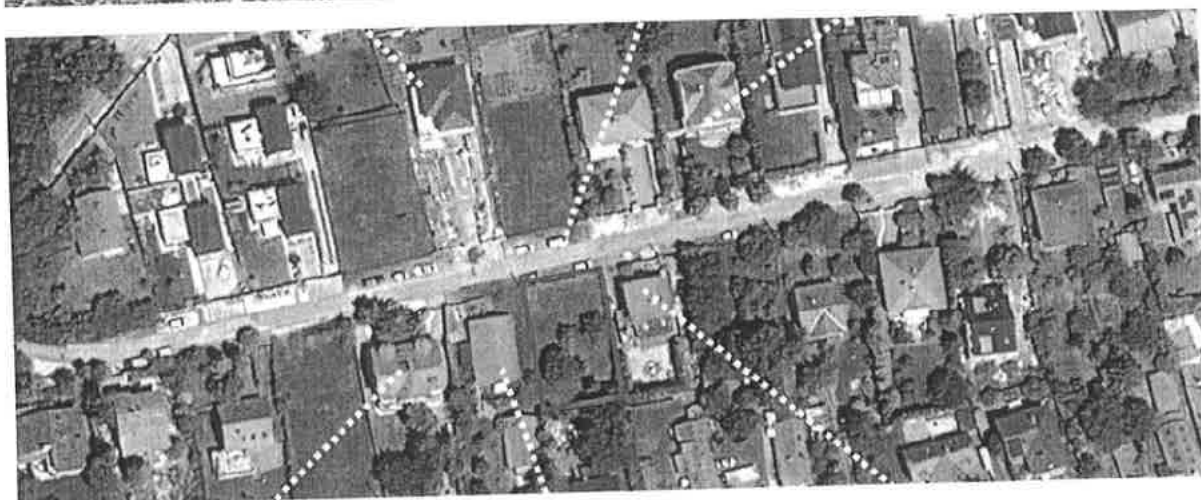
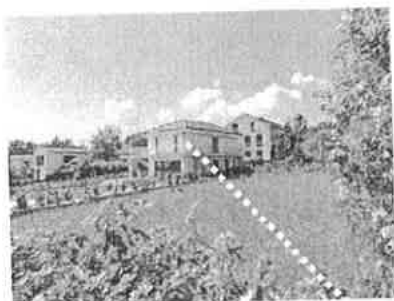
10) az életről szóló árnyas színezetű halmozott felület - a paroktetek kivételével - legfeljebb egy kicsi beágyazott

(2) az (utcai) nyílászárók védelvezése felfüggesztés és üzemeltetés szakszerűen.

bi az áruk viszálto rpessegnek korlátozása helyett.

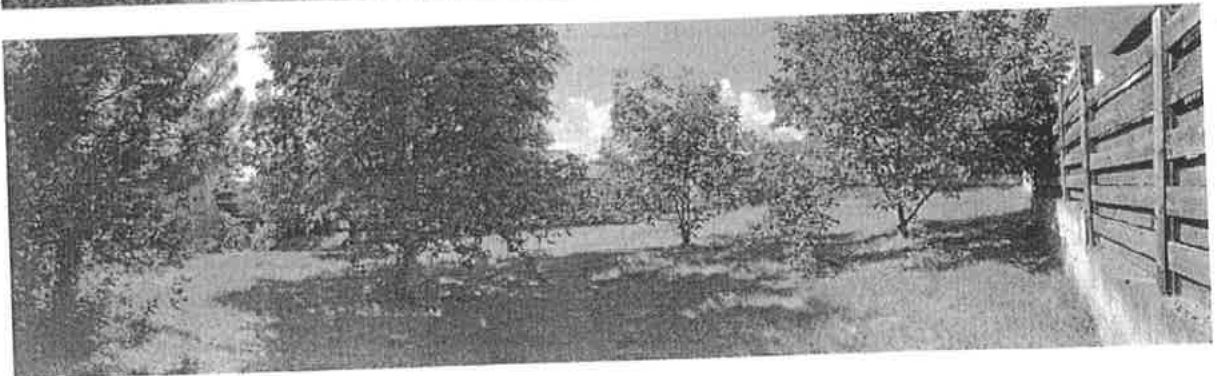
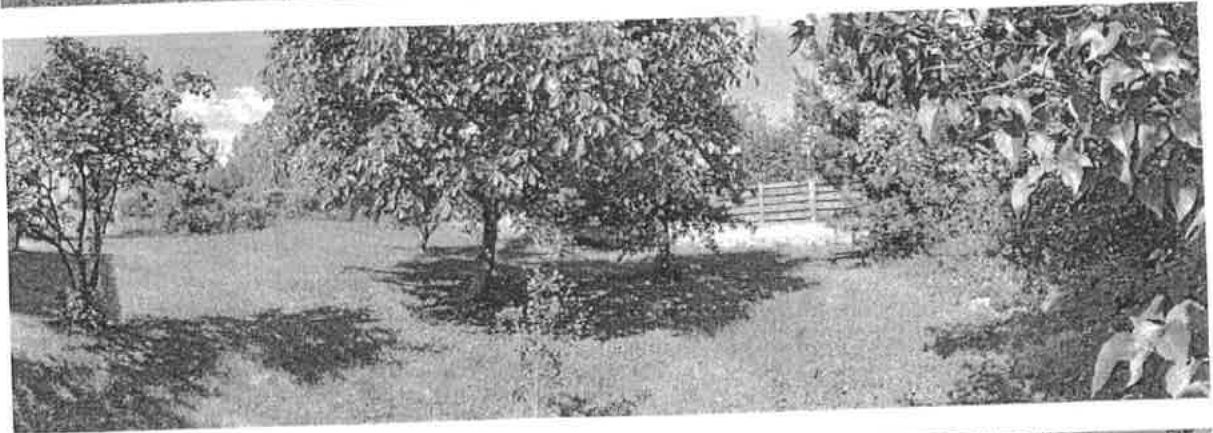


Környezet





54212/3 hrsz.



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Rákos köz 14. szám
Kivett épület, udvar megnevezésű

54212/3 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028 Budapest, Rákos köz 14. szám

54212/3 Hrsz.-ú

Kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

46 500 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-ötszázezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész nettó értéke: 4 584 507,- Ft.

Budapest, 2023. augusztus 07.

Készítette:

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Rákos köz 14. szám alatti 54212/3 Hrsz.-ú kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan nyiltpiaci nettó értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta 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. augusztus 07.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületének a Hidegkút-Ófalu nevű területén helyezkedik el, a Hidegkúti út - Gazda utcai kereszteződéshez közel.

A vizsgált ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől a Hűvösvölgyi - Hidegkúti út - Váry köz - Rákos köz felől közelíthető meg a legegyszerűbben. Tömegközlekedéssel a 61-es villamossal, majd az 57, 64; 64A; 163; 264-es menetrendszerinti autóbusszal érhető el.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A vizsgált ingatlan területéhez közel található a Klebansberg Kunó Művelődési Központ.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán, valamint az ingatlan területén, az udvarban van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan a Rákos köz felől közelíthető meg. Környezetében néhány üres telek illetve a közelmúltban épített családi házak találhatók.

A telek besorolása Lke-2/SZ-12, azaz lakóövezet, ami 20 %-os beépíthetőséget enged meg 0,4-es szintterületi mutatóval. A megengedett épületmagasság legfeljebb 5 méter. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 nm. A vizsgált telek összterülete: 568 nm. A vizsgált telek szabályos téglalap alakú. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont az utcában minden közmű kapcsolat elérhető.

A telek fűvel benőtt, nem beültetett. Utca felőli kerítése kiépített, viszont az egyik szomszédos telekkel nem alakították ki az elválasztó kerítést. A közterületi kapcsolat szilárd burkolatú közút.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Rákos köz 14. szám
Helyrajzi szám:	54296/3
Típusa:	Kivett épület, udvar
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat 112/1136; Berger Ferenc 170/1136; Nob Mártonné 170/1136; Berger Bernát Gáspár 684/1136;
Telek terület:	568 m ²
Bejegyzés:	-

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

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

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (81 920,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (568 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$81\,920,- \text{ Ft/ m}^2 * 568 \text{ m}^2 = 46\,530\,560,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 46 500 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonrész értéke: $46\,500\,000,- * 112/1136 = 4\,584\,507,- \text{ Ft.}$

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Rákos köz 14. szám alatti 54212/3 Hrsz.-ű ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 07.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
46 500 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-ötszázezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész értéke:
4 584 507,- Ft.

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

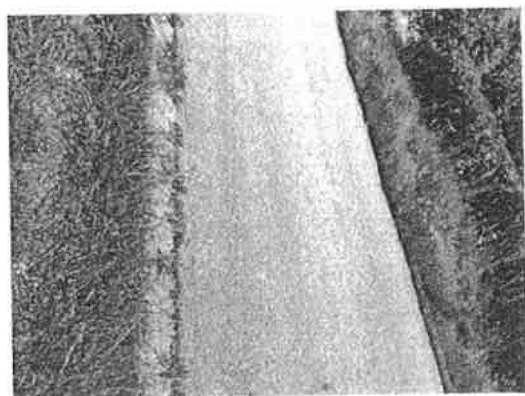
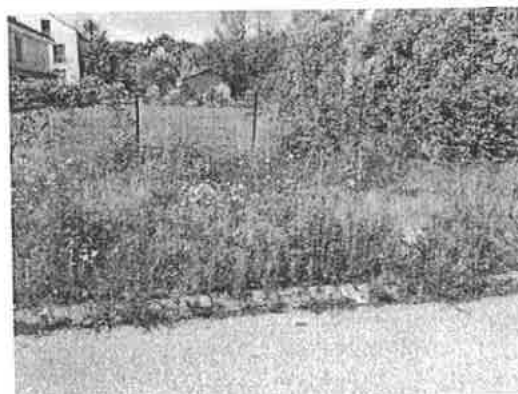
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői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

Budapest, 2023. augusztus 07.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Kardosy S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

Fotódokumentáció:



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



Értébecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, Hidegkúti út 172-174. szám alatti
54296/3 helyrajzi számú ingatlan,
B E É P Í T E T L E N T E L E K
12/18 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023. július 6.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:
Szakértő(k) neve:
Az értékbécslés zárása:
Az értékbécslés hatálya:
A vizsgálat célja
Megbízó:

Bering Stúdió Kft.
Tóth Péter, dr. Török Tamás
2023.07.06.
2023.10.06.
forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:
Az ingatlanok címe:
Értékelt jog / terjedelme
Az ingatlanok leírása:

Kivett, épület, udvar (természetben beépítetlen terület)
1028 Budapest, Hidegkúti út 172-174. hrsz.: 54296/3 hrsz.
tulajdon 12/18
Telek 1 db 198 Épület 0 db 0 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Hidegkúti útról megközelíthető területen a Paprikás patak mentén fekvő önálló ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, de közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek (rész). A telek megközelítésére átjárási szolgálat nem jegyeztek be a Hidegkúti útról közvetlenül megközelíthető 54296/1 hrsz-ú telekre. A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A Templom utca mentén számos elhanyagolt állapotú régi parasztház, illetve újjépítésű lakóház is áll. Az egykori kúriák közül a Forgách-Walla kúria Klebersberg Kultúrkúria néven közösségi kulturális intézményként újult meg, míg az egykori Klebersberg kastélyban emlékházat és 29 szobás vendégházat alakítottak ki. A közvetlen telekszomszédon szolgáltató funkciójú épület áll (vendéglő, iroda). A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötőtpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők. Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül, a Hidegkúti útról közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem oldható meg. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek, a Hidegkúti úton azonban nem lehet parkolni.

A vizsgált telek közterületről nem közelíthető meg, a Hidegkúti út, a déli 54296/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, míg északról a Paprikás patak medre határolja. A telek szabálytalan négyszög alakú, sík, részben növényzettel benőtt, kerítéssel csak a Paprikás patak felől határolt. A telek legnagyobb szélessége kb. 5,6 m, átlagos mélysége cca. 33 m. Az ingatlan beépítetlen.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Várostervezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az Vi-2/SZ-31-jelű, városközponti építési övezetbe sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 40 %-ban, 0,8-as szinterületi mutató megtartása mellett 6,0 m magasságig lehet beépíteni. A vizsgált 54296/3 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül közterületről nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el. Mindezen túl a telek alakja sem teszi lehetővé az önálló beépítést. A szabályozási terv a tömbben belül építési helyet jelöl ki, melynek területe nem érinti a vizsgált ingatlant, az kizárólag a vizsgált szomszédos 54296/1 hrsz-ú telek területén található. Az ingatlan potenciális vevőköre a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi körére szűkíthető.

A becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		12/18-ad tulajdoni h.
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	4 300 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DC)		
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték		4 300 000,- Ft
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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. július 6.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanvagyon-értékelő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanvagyon-értékelő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1028 Budapest, Hidegkúti út 172-174. 54296/3 hrsz. alatti beépítetlen telek 12/18-ad tulajdoni hányada aktuális forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2023. július 5.
- értékelés zárása 2023. július 6.
- értékelés hatálya 2023. október 6. (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
- térképmásolat

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosainak képviselőjében Berger Bernát vett részt. A tulajdonos képviselője tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, a használat tapasztalatairól, illetve fejlesztési elképzelésekről.

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

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

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

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

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

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

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi 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 a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrésében, Pesthidegkút-Ófaluban, a Hidegkúti útról megközelíthető területen a Paprikás patak mentén fekvő önálló ingatlan 12/18-ad tulajdoni hányada, mely természetben egy önálló, de közterületi kapcsolattal nem rendelkező beépítetlen telek (része). A telek megközelítésére átjárási szolgáltatást nem jegyezték be a Hidegkúti útról közvetlenül megközelíthető 54296/1 hrsz-ú telekre.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2023.06.26.)

- cím:	1028 Budapest,	
- helyrajzi szám:	54296/3	
- terület (m ²):	198	
- megnevezés:	kivett, épület, udvar	
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat	Berger Bernát
- tulajdoni hányad	6/18	6/18
- jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.	öröklés, ajándékozás
- jelzálog:	-	
- szolgáltatások:	-	
- egyéb:	Elővásárlási jog jogosult: II. Kerületi Önkormányzat	
- széljegyek:	-	

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az 2 tulajdonostárs osztatlan közös tulajdona, használatmegosztási szerződés nem áll rendelkezésre. Az ingatlan elővásárlási joggal terhelt.

Az értékelés pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület külső (II) részén, Pesthidegkút-Ófalu városrészben fekszik

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

A környezet Pesthidegkút történelmi központja, templommal és nemesi kúriákkal, melyet kertvárosi lakóövezet szegélyez szabadonálló beépítésű családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal. A Templom utca mentén számos elhanyagolt állapotú régi parasztház, illetve újjépítésű lakóház is áll. Az egykori kúriák közül a Forgách-Walla kúria Klebersberg Kultúrkúria néven közösségi kulturális intézményként újult meg, míg

az egykori Klebersberg kastélyban emlékházat és 29 szobás vendégházat alakítottak ki. A közvetlen telekszomszédon szolgáltató funkciójú épület áll (vendéglő, iroda).

A tömegközlekedési ellátottság átlagos: kötöttpályás közlekedési eszköz a területet nem érinti, az 57-es, 64-es, 164-es és 257-es autóbuszok megállói 5-10 perces sétával elérhetők.

Gépkocsival a terület a Hűvösvölgyi úton keresztül, a Hidegkúti útról közelíthető meg. A személygépkocsik parkolása az utcán nem oldható meg.

3.3. Telek

A vizsgált telek közterületről nem közelíthető meg, a Hidegkúti út, a déli 54296/1 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, míg északról a Paprikás patak medre határolja. A telek szabálytalan négyszög alakú, sík, részben növényzettel benőtt, kerítéssel csak a Paprikás patak felől határolt. A telek legnagyobb szélessége kb. 5,6 m, átlagos mélysége cca. 33 m. Az ingatlan beépítetlen (lásd 3.5.).

3.4. Közművek, infrastruktúra

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

3.5. Felépítmények,

A telek beépítetlen.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **Vi-2/SZ-31-jelű, városközponti övezetbe** sorolja.

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	
Vi-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	30	45	0,8	0,55	50	-	6,0

A vizsgált 54296/3 hrsz-ú ingatlan az építési telek OTÉK szerinti követelményeit nem elégíti ki (gépjárművel közvetlenül közterületről nem közelíthető meg), így azon épület nem helyezhető el. Mindezen túl a telek alakja sem teszi lehetővé az önálló beépítést. A szabályozási terv a tömbbőn belül építési helyet jelöl ki, melynek területe nem érinti a vizsgált ingatlant, az kizárólag a vizsgált szomszédos 54296/1 hrsz-ú telek területén található.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan az értékelés időpontjában beépítetlen terület.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan optimális hasznosítása a szomszédos 54296/1 hrsz-ú telekkel való egyesítés lenne.

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

3.7. SWOT analízis

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

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

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

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

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

4.2. Lakáspiac

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

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

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

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

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb 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.

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

Az ingatlan értéke az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. A vizsgálthoz hasonló típusú, viszonylag kis méretű telkek (melyekre egy családi ház építhető) vállalkozói lapú fejlesztése nem jellemző, s mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, ezért e módszert nem alkalmazzuk.

5.2. ingatlan értéke (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének külső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, távol a városi infrastruktúrától. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület külső része;
- Méret: elsősorban 200-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 20-40% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,8 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Építési telkek 2022/23 (adás-vételi és kínálati árak)						
Bp. II. Erzsébettelek Ördögárok utca (2023.04)	691	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek fejlesztési tervvel 2 lakásos társasházra beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(129)
Bp. II. Széphalom Hidegkúti út (2022.09)	614	(30)	Kertvárosi környezetben fekvő, sík közművesítettlen építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	79,9		(130)
Bp. II. Máriaremte Csongor utca (2022.09)	686	(70)	Kertvárosi környezetben fekvő, keleti lejtésű építési telek bontandó épülettel övezet: Lke-3/SZ-3 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4	109,0		(159)
Bp. II. Budaliget József Attila utca (2023.05)	809	-	Kertvárosi környezetben fekvő, erős lejtésű közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	89,0		(110)
Bp. II. Budaliget Szívvirág utca (2023.05)	780	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési saroktelek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	106,0		(136)
Bp. II. Napsugár lépcső Pálvölgy (2022.11)	222	0	Kertvárosi környezetben fekvő, panorámás, önállóan csak rendkívül nehezen beépíthető telek tervezett övezet: Lk-2/SZ-10 beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4		19,4	87
Bp. II. Budaliget (2023.05)	1003	-	Kertvárosi környezetben fekvő, sík, közművesített építési telek beépítés: 15% szintterületi mutató 0,4	99,9		(99,6)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

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

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésvizonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Közművek* hiányát értékcsökkentőnek tekintettünk.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- *Panoráma* szempontjából nincs értékelhető különbség az adatok között.
- Az ingatlan közterületi kapcsolatának hiányát minden adattal szemben jelentős értékcsökkentő tényezőnek tekintettük (mely gyakorlatilag a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosaira szűkíti a potenciális vásárlók körét)

A vizsgált ingatlan értéke:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok						
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Település	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Ulica, közterület	Pesthidegkút	Erzsébettelek	Szépkörm	Csongor	József-A.	Sorvivarag	Pályólg	Budaölg
Házszám/ Helyrajz szám	54296/3	Ödögatoki	Hidegkúti		József-A.	Sorvivarag	Napsugár	Budaölg
Terület	m ²	691	614	686	800	780	222	1003
Öveget	V-2/SZ-31	V-2/SZ-31	V-2/SZ-31	1ke-3/SZ-3	1ke-3/SZ-4	1ke-3/SZ-5	1A-2/SZ-10	1ke-3/SZ-6
Beépíthetőség	30%	20%	20%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szinttől mért	0,80	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	59	138	123	103	121	117	33	150
Építhető szintterület	158	276	246	274	324	312	89	401
Kínálási ár	eFt	89 000	79 900	109 000	89 000	106 000	19 400	99 900
Értékesítési ár	eFt							
Dátum		2023.04	2022.09	2022.09	2023.05	2023.05	2022.11	2023.05
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)	127,22	128,80	130,13	158,89	110,01	135,90	87,39	99,60
Kiinduló fajlagos érték (nettó)		101,42	102,44	125,11	86,62	107,01		78,43
Kínálási korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%		-10%
Dátum szerinti korrekció								
Fajlagos érték	eFt/m ²	89,76	91,275	92,218	112,601	77,962	96,305	87,387
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
mikro környezeti adottságok		100%					-5%	
mikro környezeti jellemzők		100%						
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%			
közlekedési adottságok		100%				5%	5%	10%
területi méret		100%						
alak, lejtés viszonyok		100%						
közművek		100%						
telekfejlesztések		100%						
beépítés, bontás		100%						
beépítés lehetősége		100%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
fejlesztési terv, engedély		100%						
egyéb hasznosítási korlátok		100%						
panoráma, benapozás		100%						
egyéb (kész szerkezet)		100%						
Korrekció mértéke		45%	45%	40%	55%	55%	40%	60%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²	41,074	41,498	45,040	42,879	52,968	34,955	42,350
Súly		7	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m ²	42,966						
Osztatlan közös tulajdon (kon)		-25%						
Korrigált érték		32,225						
Becsült érték 12/18-ad	Ft	4 253 662		66,667%				

A vizsgált 12/18-ad tulajdoni hányad összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke, összesen, kerekítve 4,3 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Hozadéki értékelés

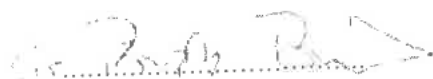
Az ingatlan beépítése, csak a szomszédos 54296/1 hrsz-ú ingatlannal történő egyesítés után lehetséges. A szomszédos ingatlanra vonatkozó tervek hiányában a vizsgált ingatlanon, az egyesítés után elérhető beépítés nem modellezhető pontosan, ezért a hozadéki értékelést nem végezzük el.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

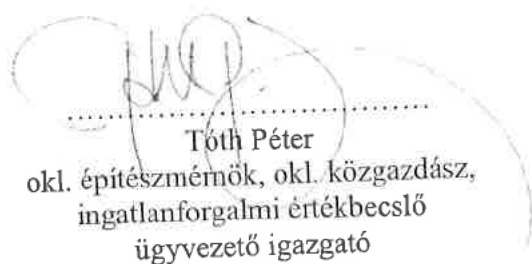
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
4,3 M Ft,
azaz négy millió-háromszázezer forint.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. július 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248633/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

198 (m2) törlő 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 épület, udvar

0

198

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 101128/1/2014/13.08.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 16946/1934/

törlő határozat: 101128/1/2014/13.08.15

jogcím: öröklés 10840/1931/

jogcím: - 16946/1934/

jogállás: tulajdonos

név : Berger Antal

cím : -

tul.hányad: 1/3 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

2. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 16946/1934/

törlő határozat: 180486/2/2012/12.10.18

jogcím: öröklés 10840/1931/

jogcím: - 16946/1934/

jogállás: tulajdonos

név : Berger János

cím : -

3. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 6741/1950/

törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: igénybevétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 0/3 törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 24049/1983/1983.06.20

törlő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI II.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

II. /3 részre.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248633/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 6/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tul.hányad: 1/3 tul. hányadot módosító határozat: 180486/2/2012/12.10.18

6. tulajdoni hányad: 3/18 törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18

törölő határozat: 142131/1/2017/17.08.24

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Rozália

sz.név: Berger Rozália

szül. : 1941

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

7. tulajdoni hányad: 3/18 törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 180486/2/2012/12.10.18

törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Ferenc János

sz.név: Berger Ferenc János

szül. : 1942

a.név : Kellner Rozália

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Váry köz 18

8. tulajdoni hányad: 2/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 101128/1/2014/13.08.15

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Berger Bernát Gáspár

sz.név: Berger Bernát Gáspár

szül. : 1954

a.név : Kellner Rozália Mária

cím : 1028 BUDAPEST II.KER. Gazda utca 17.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/248633/2023

2023.06.26

Szektor: 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 4/18
bejegyző határozat, érkezési idő: 101128/1/2014/13.08.15
jogcím: ajándékozás
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
sz.név: Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália Mária
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 17.
Berger Thomas Franz és Berger Antal József - öröklés jogcímén történt - közbenső tulajdonjogán át.

10. tulajdoni hányad: 3/18 törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 142131/1/2017/17.08.24 törölő határozat: 117253/1/2021/21.06.03
jogcím: öröklés
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Ferenc János
sz.név: Berger Ferenc János
szül. : 1942
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Váry köz 18

11. tulajdoni hányad: 6/18
bejegyző határozat, érkezési idő: 117253/1/2021/21.06.03
jogcím: öröklés
utalás: II /7, II /10.
jogállás: tulajdonos
név : Berger Bernát Gáspár
sz.név: Berger Bernát Gáspár
szül. : 1954
a.név : Kellner Rozália
cím : 1028 BUDAPEST II. KER. Gazda utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 146107/1/2020/20.09.03
Elővásárlási jog
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1024 BUDAPEST Mechwart liget 1.

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

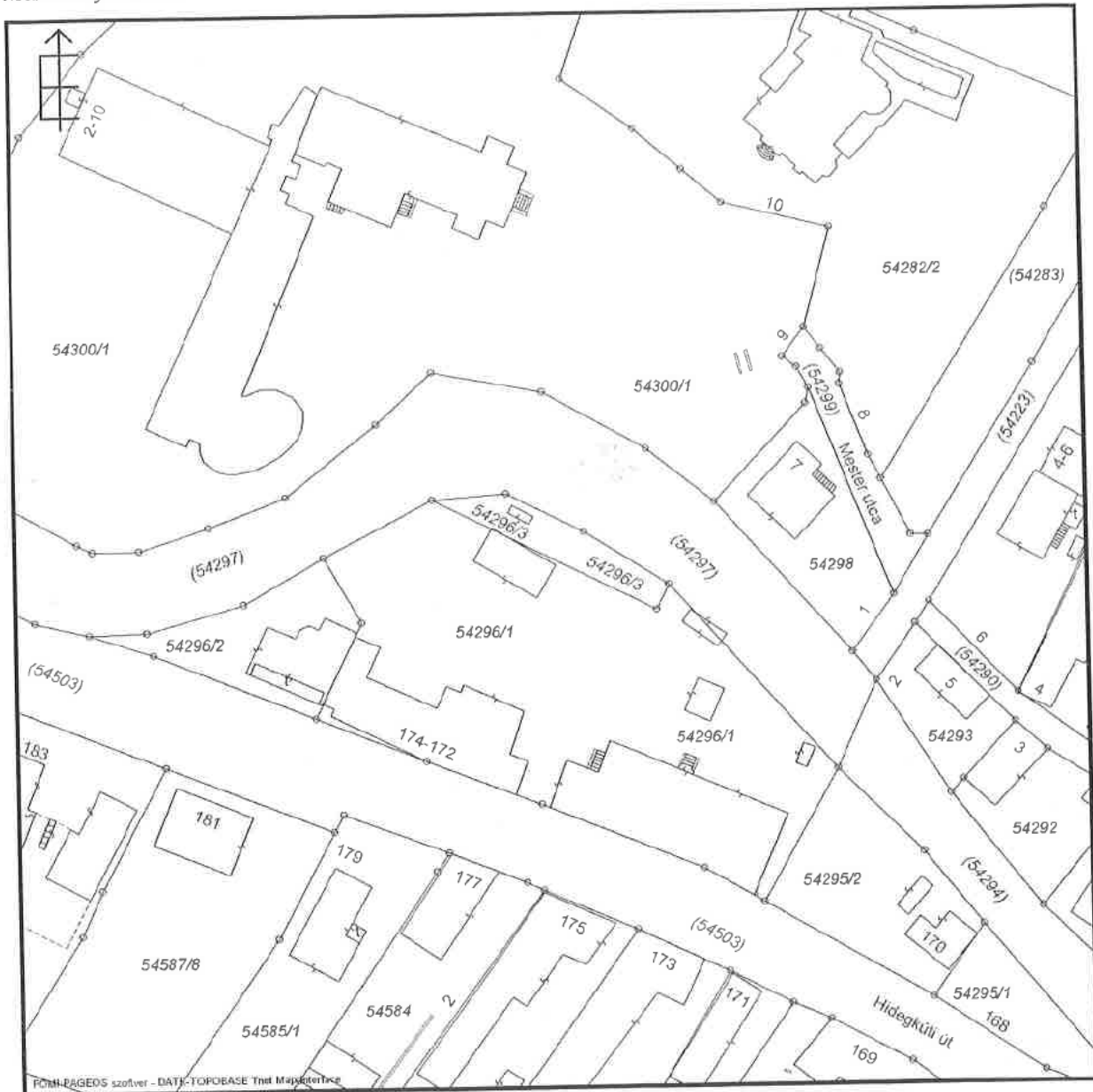
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.26 12:27:44

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54296/3

Megrendelés szám: 9000/4776/2023

Méretarány: 1 : 1000



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



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											J.O.		többézt	
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.		terület- felhasználási kategóriák	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELESI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
4.			beépítési mértékek				szelvényi mértékek				szelvényi mértékek					
5.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
6.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
7.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
8.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
9.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
10.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
11.		Övezet	terület (m ²)	szelvény (m)	terület (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	szelvény (m)	
11.	V-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8	0.55	6	-	x	x	x	



54296/3 hrsz.



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

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám mögötti
Kivett épület, udvar megnevezésű

54296/3 Hrsz.-ú
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám mögötti

54296/3 Hrsz.-ú

Kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

11 850 000,- Ft.

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész nettó értéke: 3 950 000,- Ft.

Budapest, 2023. augusztus 07.

Készítette:

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

I.1 Megbízó

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

I.2 Megbízás tárgya

1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám alatti 54296/3 Hrsz.-ú kivett épület, udvar megnevezésű ingatlan nyíltpiaci nettó értékének becslése.

I.3 Szakértő megbízása

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

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta 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. augusztus 07.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II/ A kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok közművesítettségét.
- Az ingatlan jogi helyzetét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

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

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

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

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

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

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

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

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

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

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

3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II/A kerületének egyik legforgalmasabb részén, a Hidegkút-Ófalu nevű területen helyezkedik el, a Hidegkúti úton, a Gazda utcai kereszteződéshez közel. A Hidegkúti út zajos és forgalmas környék.

A vizsgált ingatlan gépkocsival a Széll Kálmán tér felől a Hűvösvölgyi - Hidegkúti útról közelíthető meg a legegyszerűbben. Tömegközlekedéssel a 61-es villamossal, majd az 57, 64; 64A; 163; 264-es menetrendszerinti autóbuszszal érhető el.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatóak. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében. A vizsgált ingatlan területénél található a Paprikás patak.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében az utcán, valamint az ingatlan területén, az udvarban van lehetőség.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy nem beépített telekingatlan. Az ingatlan közvetlenül nem közelíthető meg a Hidegkúti út felől, mivel az 54296/1 Hrsz.-ú ingatlan választja el a közterülettől.

A telek besorolása Vi-2/SZ-31, azaz intézményi terület, ami 30 %-os beépíthetőséget enged meg 0,8-as szintterületi mutatóval. A legkisebb kialakítható telekméret 2500 nm. A vizsgált telek összterülete: 198 nm. A vizsgált szabálytalan ötszög alakú telek közvetlenül a Paprikás patak mellett található. Egyik oldala a patak meder, másik két oldala pedig a szomszédos telekkel érintkezik. Az ingatlanon közműkapcsolat nem található, viszont a szomszédos telek összközműves. A telek nincs használatban, aljnövényzet benőtte, valamint 3 fa található rajta. A telken közepén egy drótfonatos kerítés található. A telek patak felőli oldalán szintén drótfonatos kerítés található. A telek jelen állapotában nem beépíthető a közterületi kapcsolat hiánya és a telekméret miatt. Az egyetlen potenciális vevő az 54296/1 Hrsz.-ú telek tulajdonosa lehetne, aki a saját telkével összevonva többlet beépíthetőséghez jutna. Az ingatlan megközelíthetőségét szolgálatom nem biztosítja.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám
Helyrajzi szám:	54296/3
Típusa:	Kivett épület, udvar
Tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat 6/18; Berger Bernát Gáspár 12/18;
Telek terület:	198 m ²
Bejegyzés:	Elővásárlási jog a II. Kerületi Önkormányzat javára

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

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

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

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő közművesítettségre és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.
- Az ingatlan hasznosíthatóságára, beépíthetőségére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárát, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (59 940,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (198 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$59\,940,- \text{ Ft/ m}^2 \cdot 198 \text{ m}^2 = 11\,868\,120,- \text{ Ft.}$$

Telek becsült nettó ára kerekítve: 11 850 000,- Ft.

Önkormányzati tulajdonrész értéke: 11 850 000,- * 6/18 = 3 950 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertett adottságokkal rendelkező, 1028 Budapest, Hidegkúti út 172. szám alatti 54296/3 Hrsz.-ú ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. augusztus 07.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

11 850 000,- Ft.

azaz

Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Önkormányzati tulajdonrész értéke:

3 950 000,- Ft.


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 történt.

Budapest, 2023. augusztus 07.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT
1039 Budapest
Károlyi S. u. 55.
Adószám: 12061531-2-41

Fotódokumentáció:



