

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



Értékbecslési szakvélemény
a
1028 Budapest, 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: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbécslés zárása: 2023.07.06.
 Az értékbécslés hatálya: 2023.10.06.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

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

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületrészében, 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 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 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 Vi-2/SZ-31-jelű, városközponti építési övezetbe sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 40 %-ban, 0,8-as szintterületi 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 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. Az ingatlan potenciális vevőköré a közvetlen szomszédos ingatlanok tulajdonosi körére szűkíthető.

A becsült érték ÁFÁ-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.”		

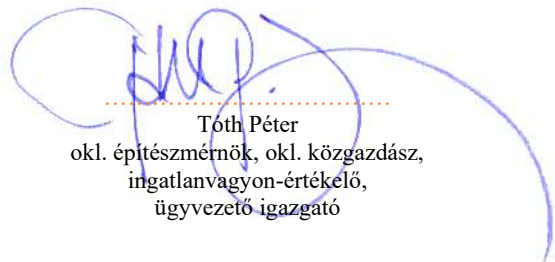
Egyéb megjegyzések

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II/A. kerületszélén, 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 kirándulólhelyeit. 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 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	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
övezet					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 tömbön 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
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

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

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

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

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

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban 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 terméké vált a felső középosztály számára. Mind az MNB, mind a Duna House adatai megerősítik, hogy Budapesten minden második lakást befektetési céllal vettek, és 2014 után a befektetési szándék volt a lakásvásárlás okai között az első helyen. Mivel a piacot a luxus és a felső középkategóriás lakások esetében nem a demográfiai helyzet, vagy a fentiektől eltérő más hatás irányítja, így a vizsgált szegmensben árcsökkenésre nem számítunk.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az 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 presztízssű, 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 üzlet rész 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, lejtésviszonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- **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.
Település		Budapest II. Pesthidegkút	Budapest II. Erzsébettelek	Budapest II. Széphalom	Budapest II.	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Budaliget	Budapest II. Budaliget
Utca, közterület		Hidegkúti út	Ördögárok	Hidegkúti	Csongor	József A.	Szívvirág	Pálvölgy
Házszám / Helyrajzi szám		54296/3						Napsugár
Terület	m2	198	691	614	686	809	780	222
Övezet		Vi-2/SZ-31	Vi-2/SZ-31	Vi-2/SZ-31	Lke-3/SZ-3	Lke-3/SZ-4	Lke-3/SZ-5	Lk-2/SZ-10
Beépíthetőség		30%	20%	20%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,80	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület		59	138	123	103	121	117	33
Építhető szintterület		158	276	246	274	324	312	89
Kínálati 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.
Kiinduló fajlagos érték (bruttó)		127,22	128,80	130,13	158,89	110,01	135,90	99,60
Kiinduló fajlagos érték (nettó)			101,42	102,46	125,11	86,62	107,01	78,43
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Dátum szerinti korrekció								
Fajlagos érték	eFt/m2	89,76	91,275	92,218	112,601	77,962	96,305	87,387
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%						-5%
mikrokörnyezeti jellemzők		100%						
megközelítés		100%	-5%	-5%	-5%			
közlekedési adottságok		100%						
területi méret		100%				5%	5%	-5%
alak, lejtésviszonyok		100%						10%
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%			-5%			
egyéb (kész szerkezet)		100%						
Korrekció mértéke			45%	45%	40%	55%	55%	40%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		41,074	41,498	45,040	42,879	52,968	34,955
Súly		7	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	42,966						
Osztatlan közös tulajdon (korr)		-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

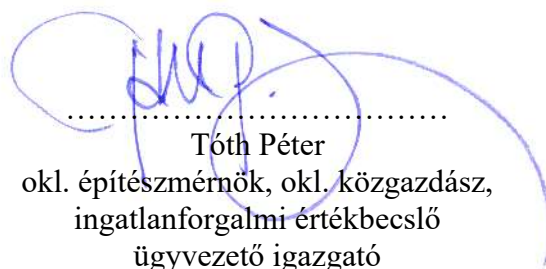
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve
4,3 M Ft,
azaz négymillió-háromszázezer forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. július 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/248633/2023
2023.06.26

BUDAPEST II.KER. Szektor: 61
Belterület 54296/3 helyrajzi szám

I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt:		198 (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	198	0.00	
II R É S Z					
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.					

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/248633/2023
2023.06.26

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 61

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról II R É S Z	
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

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 54296/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
II R É S Z	
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 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 R É S Z	
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	

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



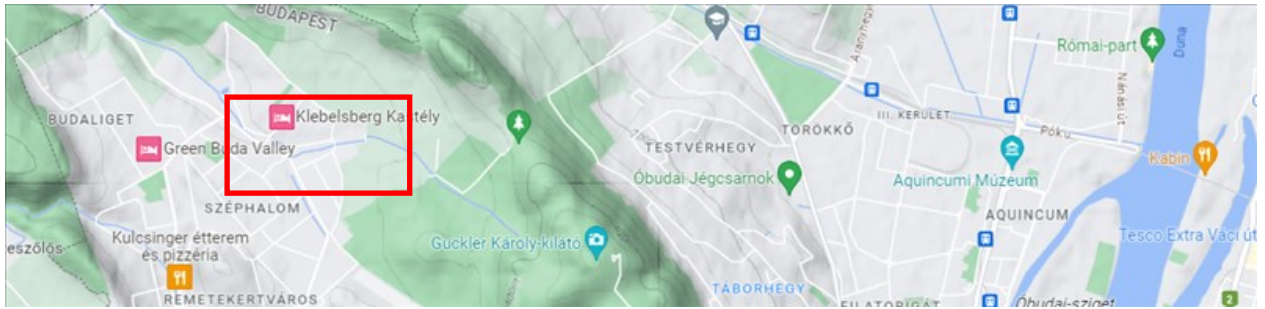
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



építési hely

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete*

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											10a. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb			legnagyobb						legnagyobb				
3.	Vi-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)						
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_a	SZTM_p	fm	Pmu v. H. v. Ép	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
11.	Vi-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8	0.55	6	-	x	x	x	

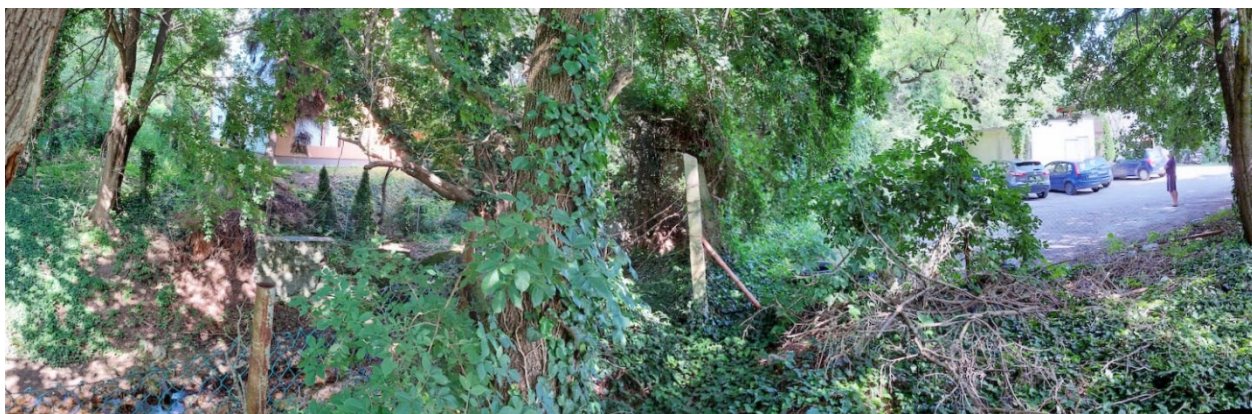
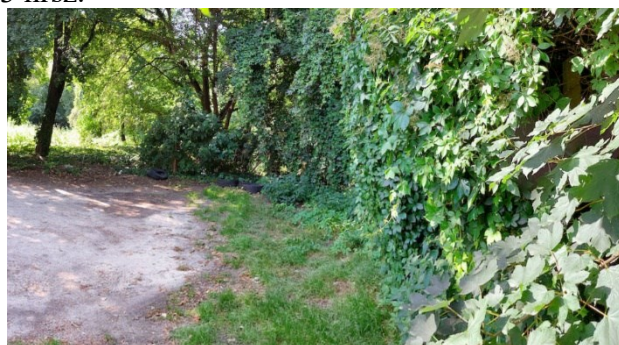


Környezet





54296/3 hrsz.



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