



## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. február 19-i rendes ülésére

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** A Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése

**Ügyiratszám:** XIV/25/2024.

**Ügyintéző:** dr. Koroknai Krisztina

### Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt" (az ingatlan esetében még nem történt meg a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele) szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan (1. melléklet – tulajdoni lap, 2. melléklet – helyszínrajz).

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapján a 15292/3 helyrajzi számú ingatlant terheli a 15292/4 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási, valamint gáz-, víz- és csatorna átvezetési szolgalmi jog, továbbá 9 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog.

Az ingatlannal szomszédos 15292/4 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1663 m<sup>2</sup> területű ingatlan társasházi tulajdon. A 15292/3 és 15292/4 helyrajzi számú ingatlanok eredetileg egy egységet képeztek, telekmegosztást követően a társasházi tulajdonú ingatlan egy 3 m széles, lejtős nyélen keresztül kapcsolódik a Szépvölgyi úthoz. A két ingatlan határán, és a nyél mellett sem épült meg a kerítés.

A 15292/3 helyrajzi számú ingatlan téglalap alakú beépítetlen telek, északi irányban a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű. Az ingatlanon keresztül megy fel egy lépcső a társasházi telekig, amelyet a társasház tulajdonosai gyalogos közlekedésre használnak. A társasház gáz-, szennyvíz-, és ivóvíz közművezetékei a 15292/3 helyrajzi számú telken keresztül csatlakoznak a Szépvölgyi úti gerincvezetékekhez. A társasházi telek elidegenítésekor a közművezetékek nem kerültek áthelyezésre a társasház telkére.

2008-ban a 1025 Budapest Szépvölgyi út 84. sz. alatti társasház tulajdonostársai felperesek a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat alperes ellen szolgalmi jog fennállásának megállapítása iránt peres eljárást indítottak. Keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest II. ker., 15292/3 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az átjárás, a közművek átvezetése és a gépjármű parkolás tekintetében a telki szolgalmi jogot elbirtoklás útján megszerezték.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság az 1.P.II.24.768/2015/40. számú, 2017. január 13. napján kelt ítéletében megállapította, hogy a 15292/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84. sz. alatti ingatlan mindenkori birtokosai javára a 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. sz. alatti ingatlan terhére gyalogos átjárási, gázellátást biztosító gázvezetési, vízellátást biztosító vízbevezetési, szennyvízelvezetésre szolgáló csatornavezetési telki szolgalmi jog áll fenn. A bíróság kötelezte az Önkormányzatot, mint alperest ennek tülésére. Ezt meghaladóan – így a gépjármű parkolás és az elektromos vezeték vezetési szolgalmi jog tekintetében – a bíróság a társasház tulajdonosai, mint felperesek keresetét elutasította.

Az ítélet mellékletét képező Sz-14/2015. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően a szolgalommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgalom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- átjárási szolgalom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a telek közepén
- vízvezetési szolgalom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a telek észak-kelet sarkában
- csatornavezetési szolgalom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a telek keleti harmadában (3. melléklet – változási vázrajz)

A 31/2020 munkaszámú mérési vázlat szerint a 15292/3 hrsz.-ú ingatlan a 15295/4 hrsz.-ú ingatlan területéből 12 m<sup>2</sup>-t használ el (4. melléklet – mérési vázlat).

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (KÉSZ), valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) az ingatlant Lk-2/SZ-24 jelű építési övezetbe sorolja, az ingatlan legnagyobb beépíthetősége 15%, a szintterületi mutató határértéke 0,4+0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a legkisebb zöldfelület mérete 75%, a legnagyobb építmény magasság 7,5 m. A tárgyi ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki, az ingatlanon csak egy főépület helyezhető el (5. melléklet – XXIV/343-2/2020 iktatószámú főépítési tájékoztatás).

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 324/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozatában döntött az ingatlan értékesítéséről (6. melléklet – 324/2020.(X.29.) Kt határozat).

2020. novemberében a telekingatlan értékesítés céljából nyilvános versenytárgyaláson meghirdetésre került **143.800.000 Ft + 27% ÁFA**, azaz **bruttó 182.626.000 Ft induló vételáron, értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján**. A 2020. november 30-án megtartott versenytárgyalás megkezdése előtt az egyetlen pályázó bejelentette visszalépését, így a pályázat eredménytelenül zárult.

**Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 113/2021.(V.27.) képviselő-testületi határozatában döntött az ingatlan pályázati induló árának 5 %-os csökkentéséről, a versenytárgyalás induló árát 136.610.000 Ft + 27 % ÁFA, azaz bruttó 173.494.700 Ft összegben határozta meg (7. melléklet – 113/2021.(V.27.) Kt határozat).**

Az ingatlan nyilvános versenytárgyaláson ismét meghirdetésre került 2021. augusztus-szeptember hónapban, 2022. február hónapban és 2022. október-november hónapban, a **testületi döntésnek megfelelően 136.610.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 173.494.700 Ft induló vételáron. Jelentkező hiányában mindhárom pályázat eredménytelenül zárult.**

**A sikeres értékesítés érdekében Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 22/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozatában döntött a 113/2021.(V.27.) képviselő-testületi határozat módosításáról és a versenytárgyalás induló árát tovább csökkentette 122.949.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 156.145.230 Ft összegre, a pályázati alapidjat a bruttó induló ár 10%-ában határozta meg (8. melléklet – 22/2023.(I.26.) Kt határozat).**

Az ingatlan tulajdonjogának értékesítésére vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat 2023. február 15.-i dátummal szabályszerűen meghirdetésre került. A versenytárgyalásra 2023. március 29.-én dr. Erdélyi Anita (székhely: 1146 Budapest, Hungária krt. 125. KRID: 342479118 MOKKIT) közjegyző jelenlétében került sor. A közjegyző által felvett jegyzőkönyvben rögzítettek szerint a két érvényes pályázatot benyújtó és a versenytárgyaláson megjelent pályázó közül **a Drukka Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1138 Budapest, Váci út 168/A. 3. em.) **nyerte meg** a versenytárgyalást a licitálás legkedvezőbb ajánlatának minősülő **bruttó 191.145.230 Ft vételár vállalás tételével**. Az ingatlan adásvételi szerződés aláírására a nyertes pályázó érdekkörében felmerülő okból a pályázati felhívásban megjelölt határidőben (a versenytárgyalás napját követő 30 naptári napon belül) nem került sor.

A fentiekben részletezett előzmények alapján látható, hogy az első két értékesítési kísérlet keretében több alkalommal kiírt pályázatra még az értékbecslő által meghatározott forgalmi érték Képviselő-testület általi csökkentése esetén sem volt jelentkező. **2023 elején az ingatlan az induló vételár további csökkentésével** került meghirdetésre **(nettó 122.949.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 156.145.230 Ft összegben)**, de a versenytárgyaláson megjelent két pályázó közül a Drukka Kft. mint nyertes pályázó a szerződéskötésre előírt 30 napos határidőben nem tudta a banki finanszírozással kapcsolatos ügyintézkést lebonyolítani, ezért a szerződéskötésre nem került sor. Információink szerint a Drukka Kft.-nek már nem áll szándékában megvásárolni az ingatlant.

A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 22/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozatában az értékesítésre előírt határidő (2023. június 30.) lejártára tekintettel az ingatlan értékesítéséhez **újabb nyilvános pályázat kiírása szükséges.**

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírások vonatkozásában a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: Osztály) megkereste a Főépítészt, aki a 2024. január 19.-i levelében azt a tájékoztatást adta, hogy településrendezési szempontból a 2020. 09.25.-én kelt, XXIV/343-2/2020 iktatószámú tájékoztatóban kifejtettekhez képest az ingatlant érintően nem történt módosítás az építési szabályokban (9. melléklet – XXIV/23-2/2024 iktatószámú főépítési tájékoztatás).

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (a 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 Vagyondirektum 4. § (1) bekezdése a) pontja alapján az Osztály két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készített.

**A Bering Stúdió Kft. által készített, 2024. január 30. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint a 15292/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 136.000.000-Ft + 27 % ÁFA, azaz bruttó 172.720.000 Ft (10. melléklet – Értékbecslés).**

**Az Immowell 2002 Kft. által készített, 2024. február 01. napján kelt új ingatlan értékbecslés szerint a 15292/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke nettó 124.800.000-Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 158.496.000 Ft (10. melléklet – Értékbecslés).**

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 Bizottságnak az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.3. pontja és 1.3.6. alpontja alapján javaslattevési joga van.

A Vagyondirektum 17. § (3) bekezdése szerint, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása **nyilvános**, indokolt esetben zártkörű **versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.**

A 2024-ben hatályos, Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt **2024. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.** Tekintettel arra, hogy **a 15292/3 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, ezért a tulajdonjog átruházásához kötelező versenyeztetési eljárást tartani.**

A Vagyondirektum 21. § (5) bekezdés alapján az ingatlan vételárának az ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb összegben történő megállapítására a GTB javaslata alapján kizárólag a Képviselő-testület határozattal jogsult.

### Határozati javaslatok

A.)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát **a Bering Stúdió Kft. által készített 2024. január 30. napján kelt ingatlan értékbecslésben az ingatlan forgalmi értékeként meghatározott nettó 136.000.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 172.720.000 Ft összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

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

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

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. február 22.

## B.)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát **a Bering Stúdió Kft. által készített 2024. január 30. napján kelt ingatlan értékbecslésben az ingatlan forgalmi értékeként meghatározott nettó 136.000.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 172.720.000 Ft összeg 5%-os csökkentésével, nettó 129.200.000 Ft + 27 % ÁFA, azaz bruttó 164.084.000 Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

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

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

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. február 22.

## C.)

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát **a Bering Stúdió Kft. által készített 2024. január 30. napján kelt ingatlan értékbecslésben az ingatlan forgalmi értékeként meghatározott nettó 136.000.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 172.720.000 Ft összeg 10%-os csökkentésével, nettó 122.400.000 Ft + 27 % ÁFA, azaz bruttó 155.448.000 Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.**

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

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

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. február 22.

Budapest, 2024. február 12.

**Órsi Gergely**  
polgármester megbízásából eljárva

  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető



Mellékletek:

- 1./ Tulajdoni lap hrsz. 15292/3
- 2./ Helyszínrajz
- 3./ Változási vázrajz
- 4./ Mérési vázrajz
- 5./ Főépítész XXIV/343-2/2020 iktatószámú tájékoztatása
- 6./ 324/2020. (X.29.) Képviselő-testületi határozat
- 7./ 113/2021. (V.27.) Képviselő-testületi határozat
- 8./ 22/2023. (I.26.) Képviselő-testületi határozat
- 9./ Főépítész XXIV/23-2/2024 iktatószámú tájékoztatása
- 10./ Értébecslések

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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/13107/2024

2024.01.10

Szektor: 53

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 15292/3 helyrajzi szám**

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

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

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0.00

**II. RÉSZ****6. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ****3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.08.21**

Vezetékjog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31**

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

**5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31**

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

**6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31**

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.

**7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31**

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/13107/2024

2024.01.10

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 53

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 98975/2/2023/23.05.11

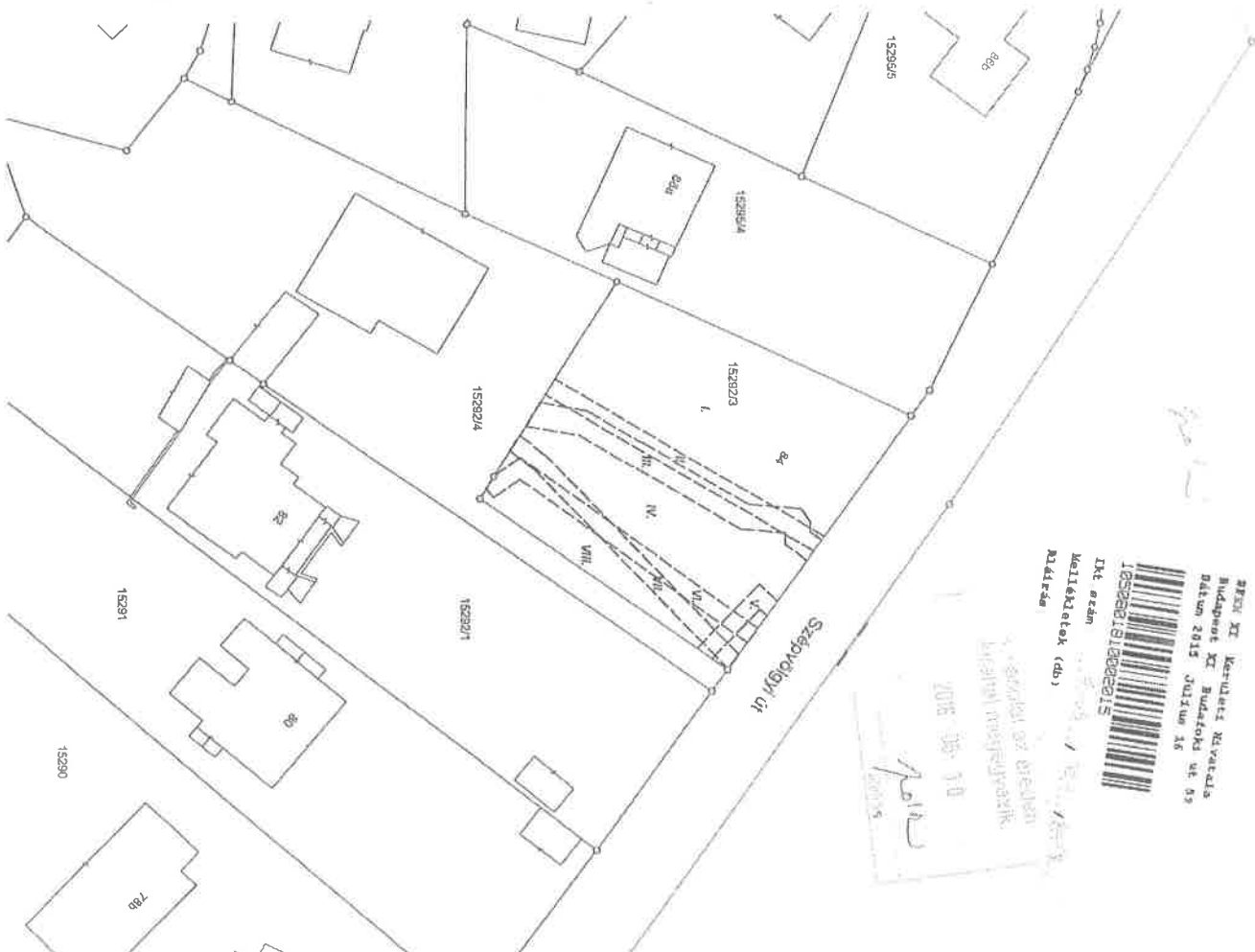
Kérelem elutasítása drukka Kft. javára tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemre vonatkozóan.

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







Bp. II.  
Beitenület

## MÉRÉSI VÁZLAT

a 15292/3 helyrajzi számú földrészlet kitűzéséről

M=1:250

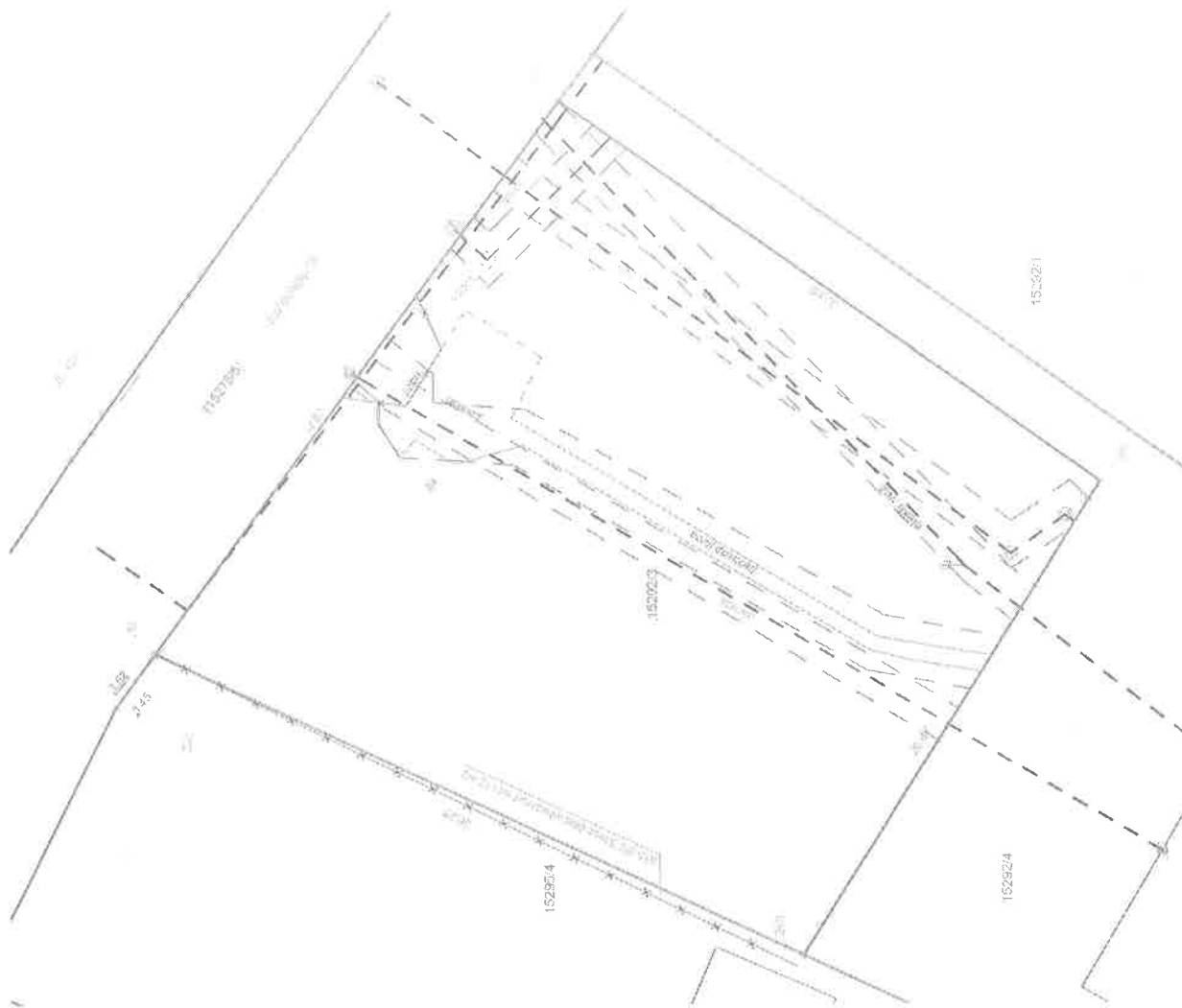
Perkátai Tamás  
1121 írás azok 25.  
Munkaszám 31/2020

A kitűzött pontok karóval festéssel lettek megjelölve  
A földrajzi körülmények, vezetékek ábrázolása  
átvett körülmények alapján történt

Perkátai Tamás  
Földrajzi  
1121 írás azok 25.  
Munkaszám 31/2020

Bp. 2020 10

Készítette: Perkátai Tamás  
földm. ig. sz: 6659  
mob 06 30 624 1942





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási és

Ingatlan-nyilvántartási Osztály

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu);

[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrs.:  
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendelettárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)





## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

| 2. MELLÉKLET |   |  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok  |                |  |   |  |             |   |   |   |                                |  | 5b.   | táblázat                                       |  |
|--------------|---|--|---|----------------|--|---|--|-------------|---|---|---|--------------------------------|--|---|--|--|
|              | A   | B  | C   | D              | E  | F   | G  | H           | I   | J   | K   | L                              | M  | N   | O  |  |
| 1.           | terület-<br>felhasználási<br>kategória:                     | beépítési mód  | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK   |                |  |   |  |             |   |   |   |                                |  | MAXIMÁLISAN<br>LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ<br>RENDELTESETI EGYSÉGEK<br>SZÁMA |  |  |
| 2.           |   |  | a telek:  |                |  |   |  |             |   |   |   |                                | az épület  |   |  |  |
| 3.           |   |  | Lk-2  | legkisebb      |  |   |  | legnagyobb  |   |   |   |                                |  | legnagyobb  |  |  |
| 4.           | övezetcsoporthoz  |  | területre (m <sup>2</sup> )   | szélessége (m) | mélysége (m)   | zöldfelületi aránya (%)   | beépítési<br>mértéke<br>terepszint   |             | szintterületi mutatója                      |   |   | épület-magassága (m)           | Pmu v. lejtő felőli<br>homlokzatmagasság v.<br>épület legmagasabb pontja (m) |   |  |  |
|              |   |  |   |                |  |   | felülről (%)   | alulról (%) | átlagosan (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |   | parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                                |  |   |  |  |
| 5.           | ÉPÍTÉSI ÖVEZET<br>JELE:                                     | B  | T   | Tsz            | Tm   | Z %   | B%_TF  | B%_TA       | SZTM_á                                      | SZTM_p                                    | Em  | Pmu v. H <sub>c</sub><br>v. Ép |  | átlagos szintterület osztószáma                                     | telekterület alapján<br>egyedi előírás alapján |  |
| 29.          | Lk-2/SZ-24  | SZ   | 1000  | 20             | 30   | 75  | 15   | 25          | 0.4   | 0.3                                       | 7.5   | -                              | -  | 5/1   | -  |  |
|              | Beépítési mód   | Intézményi jelölésre/<br>funkcióra utaló jelölés   |   |                |  | Alkalmazási feltétel  |  |             |   | Kedvezmények esetel                       |   | Magasságok                     |  | Önálló rendeltetési egységek<br>száma                               |  |  |
|              | SZ = szabadonálló<br>O = oldalhatáron álló<br>Z = zártisorú | Al = alapintézmény<br>Ei = intézmény domináns<br>Te = templom<br>Sp = sportpálya<br>A = jelentős állomás<br>P = parkoló<br>B = benzinkút | A = alapintézmény, intézmény esetén<br>I = lakásrendeltetés esetén<br>S = saroktelek esetén<br>PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |                | § = előírásban szereplő feltétel szerint<br>KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) | Em = épületmagasság<br>Pmu = utcai párkánymagasság<br>H <sub>c</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság<br>Élp = épület legmagasabb pontja<br>§ = előírás szerint<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter<br>5/1 = 57. § (4) a) szerint<br>5/2 = 57. § (4) b) szerint<br>0 = előírás szerint | megjegyzés: |   | OTÉK eltéréssel<br>FRSZ 20. § (2) alapján |   |                                |  |   |  |  |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**KIVONAT**

Készült a II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2020. október 29-én 14.00 órai kezdettel (Bp. II. Mechwart liget 1. földszint, Házasságkötő terem) megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

**Napirend 17./ pontja**

A Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

(írásbeli)

**Előterjesztő:** Szabó Gyula

Alpolgármester

**Előadó:** dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
324/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi számú, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlant nyilvános versenytárgyaláson értékesíti, a versenytárgyalás induló árát 143.800.000 Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 182.626.000 Ft összegben, a pályázati alapidjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2021. március 31.

(20 képviselő van jelen, 20 igen, egyhangú)

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2020. NOV. 03.

XIV/115-5 szám  
Előirat: e-a.

Melléklet: 6 db

Előadó: dr. Láng Orsolya  
Súlvia

Kmf.

Órsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Gál Andrea sk.  
jkv. hitelesítő

Makra Krisztina sk.  
jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles:  
Budapest, 2020. október 30.

dr. Szalai Tibor  
jegyző



*[Handwritten signature]*

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Polgármester**

Budapest Főváros II. Kerületi Polgármesteri Hivatala

2021. JÚL 21.

XIV-74-3

Előirat: ea

Melléklet: 1

Előadó: Marabulyi O.

**KIVONAT**

Készült a polgármesternek - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljárva 2021. május 27. napján meghozott döntéséről

**Tárgya**

Döntés nyilvános versenytárgyaláson értékesítendő, Budapest II. kerület, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti 15292/3 helyrajzi számú ingatlan induló árának csökkentéséről

**Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
113/2021.(V.27.) képviselő-testületi határozata,**

amely határozat a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Kormányrendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva a Polgármester döntésén alapul az alábbiak szerint:


A Polgármester úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 15292/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában a versenytárgyalás induló árát 136.610.000 Ft + mindenkor jogszabályoknak megfelelő Áfa összegben, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2021. október 31.



A kivonat hiteles:  
Budapest, 2021. május 27.

  
Örsi Gergely  
polgármester

Látta:

  
dr. Szalai Tibor  
jegyző





8. melléklet

Kérem iratni!

Előterjesztés: XIV - 23/2022

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

2023 JAN 27.

**KIVONAT**

XIV/26-1

XIV/23/2022

e.a.

Módosított: 6. III

Dr. Varga

Nyitási 0. 5. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166

Kmf.

Örsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Gál Andrea sk.  
jkv. hitelesítő

Riczkó Andrea sk.  
jkv. hitelesítő

**A kivonat hiteles:  
Budapest, 2023. január 26.**

dr. Szalai Tibor  
jegyző



*Handwritten signature/initials*



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Baksa Zsuzsanna**  
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály  
Ügyintéző: Murányi Orsolya  
[muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/23-2/2024

Hiv. szám: XIV/25-2/2024

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrsz.:  
15292/3) ingatlan beépítési lehetőségeivel  
kapcsolatban.

### Helyben

#### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

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

A XXIV/343-2/2020 iktatószámú tájékoztatóban kifejtett, a tárgyi ingatlant érintően nem történt módosítás az építési szabályokban. Nem merült fel annak igénye, amelyek módosították volna a tárgyi ingatlanra is vonatkozó építési paramétereket és rendelkezéseket.

A tárgyi ingatlan építési övezetének jogszabály összefüggéseit az alábbiak szerint foglalom össze:

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

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

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) » Közérdekű » Hivatal » Szabályzatok » Településképi / KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant Lk-2/SZ-24 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91.§ (3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés a) pont ac) alpontjában foglalt rendelkezései alapján. Ennek megfelelően, álláspontom szerint a tárgyi ingatlanon összesen 2 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó védettségeket illetve korlátozásokat az alábbiak szerint foglalom össze:

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, műemléki környezetnek nem része, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott.**





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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu


- A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **nem szerepel.**
- A településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1.a. melléklete alapján a Kerületi helyi védett értékek jegyzékén **nem szerepel.**
- A tárgyi ingatlant terhelő a 15292/4 hrsz.-ú ingatlant illető átjárási, valamint gáz, víz és csatorna átvezetési szolgalmi jogok, azok megváltoztatásáig vagy törléséig nagy mértékben befolyásolják a tervezett épület építési helyen történő elhelyezését.

Álláspontom szerint a tárgyi ingatlan értékesítése településrendezési szempontból nem ütközik akadályba.

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő.

Budapest, 2024. január 19.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]



## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

| 2. MELLÉKLET   |                                  |                  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatokat   |   |              |                         |  |       |  |        |  |  |                                    | 5b.  | 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  |                                    |  |                      |   |  |
| 3.   | Lk-2                             | övezetcsoporthoz | legkisebb  |   |              |                         | legnagyobb   |       |  |        | legnagyobb   |  |                                    | átlagos szintterület osztószáma                            | telekterület alapján | egyetlen előírás alapján                  |  |
| 4.   | övezetcsoporthoz                 |                  | területe (m <sup>2</sup> )   | szélessége (m)  | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint   |       | szintterületi mutatója   |        | épület-magassága (m)   | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) |                                    |  |                      |   |  |
| 5.   | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:             | B                | T  | Tsz   | Tm           | Z %                     | B%_TF  | B%_TA | SZTM_á   | SZTM_p | ém   | Pmu v. H <sub>L</sub> v. Ép  |                                    |  |                      |   |  |
| 29.  | Lk-2/SZ-24                       | SZ               | 1000   | 20  | 30           | 75                      | 15   | 25    | 0.4  | 0.3    | 7.5  | -  | -                                  | 5/1  | -                    |   |  |
| Beépítési mód  |                                  |                  | Intézményi jelenlét/funkcióra utaló jelölés  |   |              | Alkalmazási feltétel    |  |       | Kedvezmények esetel  |        | Magasságok   |  | Önálló rendeltetési egységek száma |  |                      |   |  |
| SZ = szabadonálló<br>O = oldalkapcsolatú<br>Z = zártkörű |                                  |                  | AI = alapintézmény<br>EI = intézmény domináns<br>Te = templom<br>Sp = sportpálya<br>A = jelentős állomás<br>P = parkoló<br>B = benzinkút | A = alapintézmény, intézmény esetén<br>L = lakásrendeltetés esetén<br>S = saroktelek esetén<br>P = parkolóhely pótlás<br>Szabályozási Tervben felöltő ingatlan esetén<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |              |                         | § = előírásban szereplő feltétel szerint<br>KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többi) |       | ém = épületmagasság<br>Pmu = utcai parkányimasság<br>H <sub>L</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság<br>Élp = épület legmagasabb pontja<br>§ = előírás szerint<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |        | X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter<br>- = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter<br>5/1 = 57. § (4) a) szerint<br>5/2 = 57. § (4) b) szerint<br>5 = előírás szerint |  |                                    |  |                      |   |  |
|  |                                  |                  |  |   |              |                         |  |       |  |        |  |  | megjegyzés:                        |  |                      | OTÉK eltéréssel<br>FRSZ 20. § (2) alapján |  |

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

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



**Értékbecslési szakvélemény**  
**a**  
**1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B. szám alatti**  
**15292/3 helyrajzi számú ingatlan alkotta,**  
**FEJLESZTÉSI TERÜLET**  
**1/1 tulajdoni hányada**  
**forgalmi értéke meghatározásához**

Budapest, 2024. január 30.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékebecslés zárása:

Az értékebecslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2024.01.30.

2024.04.30.

forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp.,

Mechwart liget 1.)

### Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlanok címe:

Az ingatlanok leírása:

Kivett, beépítetlen terület

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B (15292/3 hrsz.)

Telek 1 1 db 1100 m<sup>2</sup> Épület 0 db 0 m<sup>2</sup>

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szeszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között. A tömegközlekedési ellátottság jó: kötőpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 9-es, 65-ös, 111-es, az Ürömi utcai megállóból a 29-es autóbusz.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz.), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárat gépkocsi behajtón kívül burkolatlan. A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta. Az ingatlan beépítetlen.

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

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az **LK-2/SZ-27-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az övezeti előírások szerint a felszínen 15 %-ban, 0,4+0,3-as szintterületi mutató megtartása mellett, 7,5 m magasságban lehet beépíteni. Az új épületnek szabadonállóan kell elhelyezkednie. A főépítési tájékoztatás szerint a telkekre 2 lakás helyezhető el.

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgálomak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgálomakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgálomakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgálmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent. A szolgálomak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetőek lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgálomak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgálomak jogosultjának



beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét (mely a vizsgált telek tulajdonosát terhelné), mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük. A vizsgált ingatlan szolgalmaktól megtisztított állapotban lényegesen piacképesebb és értékesebb lehetne.

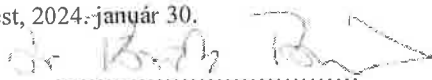
|                                   |                       |                    |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Forgalmi érték (nettó)</b>     |                       | 1 EUR = 385 Ft     |
| Összehasonlító megközelítés       | 136 000 000 Ft        | 353 247 EUR        |
| Maradvány szemléletű megközelítés | 127 000 000 Ft        | 329 870 EUR        |
| Egyeztetett érték                 | <b>136 000 000 Ft</b> | <b>353 247 EUR</b> |

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

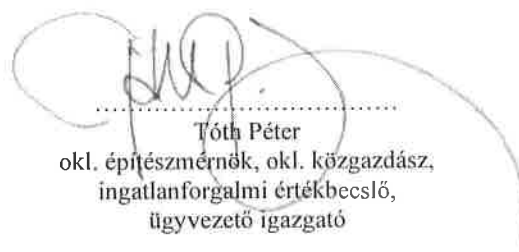
#### Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2024. január 30.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

#### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

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

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

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

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

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

#### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap 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 készítse el a 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B. szám alatti 15292/3 hrsz. alatt nyilvántartásba vett fejlesztési telek forgalmi értékbecslését.

### 1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2024. január 25.
- értékelés zárása 2024. január 30.
- értékelés hatálya 2024. április 30. (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 (2024.01.10.)
- településrendezési osztály állásfoglalása (XXIV/343-2/2020)
- szabályozási terv kivonata
- változási vázrajz (2015.06.30.)

### 2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt. A tulajdonos képviselője irodájában szóbeli tájékoztatást adott a szabályozási változás körülményeiről, a változással érintett terület pontos nagyságáról.

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

Az értékebecslés 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 értékelésen 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.

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltra 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 értékebecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

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

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Zöldmál városrészében, a Szépvölgyi út Pusztaszeri és Virág Benedek közötti szakaszán elhelyezkedő önálló ingatlan, amelyek természetben egy beépítetlen fejlesztési telek.

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2024.01.10.)

|                              |   |
|------------------------------|---|
| - cím:                       | 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84B                                      |
| - helyrajzi szám:            | 15292/3   |
| - terület (m <sup>2</sup> ): | 1100  |
| - megnevezés:                | kivett, beépítetlen terület   |
| - tulajdonos:                | Budapest II. kerületi Önkormányzat                                    |
| - tulajdoni hányad           | 1/1   |
| - jogcím:                    | 1991. évi XXXIII. tv.   |
| - jelzálog:                  | -   |
| - szolgalmak:                |   |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető átjárási szolgalm                    |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető gázvezetési szolgalm                 |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető vízvezetési szolgalm                 |
| -                            | Terheli az 15292/4 hrsz-t illető csatorna átvezetési szolgalm         |
| - egyéb:                     | Vezetékjog 9 m <sup>2</sup> területre<br>jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. |
| -                            |   |
| - széljegyek:                | -   |

Az ingatlan közmű vezetési és átjárási szolgalmakkal terhelt, a tulajdoni lap, valamint a rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz szerint.

**A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az a Megbízó kizárólagos tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul, ugyanakkor közműhöz kapcsolódó, valamint átjárási szolgalmi jog terheli.  
Pénzügyi terhektől mentes állapotra vonatkozik.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Zöldmál városrészben, a Szépvölgyi út mentén, a Pusztaszeri út közelében fekszik. A szűkebb környezet a II. és a III. kerület határa, kettős karakterű terület, keletről a sűrűn beépített Újlak, nyugatról villanegyed karakterű, jellemzően magas presztízsű lakóházakkal beépített Zöldmál, és Mátyáshegy övezi, villákkal és kis lakásszámú társasházakkal, a La Szieszta lakópark és a Szépvölgyi Irodapark szomszédságában. A szomszédos terület Újlak a Dunapart mentén húzódik, sűrű, nagyvárosias beépítésű intézményi és lakó övezet, mely a Bécsi és Lajos utak, illetve az Árpád fejedelem útja mentén alakult ki. Mindhárom útvonal fontos észak-déli tengely, így HEV, villamos és buszjáratok is érintik, kiváló tömegközlekedési kapcsolatot biztosítva. A jó közlekedés ma is számos intézményt vonzott a környéken Buda egyik legsűrűbb központi irodai negyede alakult ki a Bécsi és Lajos utcák között. Közlekedési szempontból a Kolosy tér a tradicionális központ, ennek oka, hogy ide csatlakozik be közeli hegyvidéki területek fontos

feltáró útja a Szépvölgyi út. A Kolosy tér környezete ezért kereskedelmileg is frekventált (Kolosy téri piac, Új Udvar Bevásárlóközpont, éttermek, kávéházak).

A közvetlen környezet a Szépvölgyi út déli oldala, 1-2 emeletes, néhány lakásos lakóépületekkel beépített lakóövezet, a Pusztaszeri és a Virág Benedek utcák között.

A tömegközlekedési ellátottság jó: kötöttpályás eszközökkel és autóbusszokkal egyaránt kiszolgált területről van szó. A Bécsi úton halad a budai „fonódó villamosvonal”, melyen a 17, 19 és a 41-es villamos jár, említhető még a szentendrei HÉV gyaloglótávolság túl elhelyezkedő (cca. 1000 m) Szépvölgyi úti megállója is. A Kolosy téren pár perces sétával elérhető a 29-es, 65-ös, 111-es.

Gépkocsival a környék megközelítése észak és dél felől a Bécsi úton, illetve a Lajos utcán át, míg a budai hegyvidéki lakónegyedek felől a Pusztaszeri úton, illetve a Szépvölgyi úton biztosított.

### 3.3. Telek

A vizsgált téglalap alakú telek, északi irányba, a Szépvölgyi út felé enyhe lejtésű, beépítetlen, közterület északról határolja (Szépvölgyi út). Az ingatlan utcafronti szélessége cca. 32 m, átlagos mélysége kb. 33 m. A vizsgált telek az utcafronton kerített, beton lábazatos acél betétes kerítéssel, nyugati telekhatáron dróthálós kerítéssel, egyéb oldalain kerítetlen, és déli, 15292/4 hrsz-ú ingatlannal egybe nyitott. A gépkocsi behajtás az ingatlanra egy utcafronti behajtón keresztül biztosított. A telek a mellékelt vázrajz szerinti szolgálomakkal terhelt, melyek jogosultja a déli telekszomszéd (15292/4 hrsz), illetve az azon álló lakóház tulajdonosai. A szolgálommal terhelt területek a következők szerint oszlanak meg:

- gázvezetési szolgálom 70 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- átjárási szolgálom 102 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, egyenes vonalban a vizsgált telek közepén
- vízvezetési szolgálom 21 m<sup>2</sup> területen, keleti irányban a vizsgált telek észak keleti sarkában, a 15292/4 hrsz nyele irányában
- csatorna vezetési szolgálom 72 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában
- elektromos közmű vezetési szolgálom 69 m<sup>2</sup> területen, észak-déli irányban, közelítően egyenes vonalban a vizsgált telek keleti harmadában.

A telek beépítetlen, fákkal benőtt, az átjárást biztosító járdán és a bejárati gépkocsi behajtón kívül burkolatlan.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A vizsgált ingatlan önálló közműkiállásokkal nem rendelkezik, azonban az összes közművet átvezették rajta.

### 3.5. Felépítmények,

Az ingatlan beépítetlen.

### 3.6. Hasznosítás, fejlesztés

#### Szabályozási környezet

##### A Településrendezési Osztály területre vonatkozó hivatalos adatszolgáltatása

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

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant a **LK-2/SZ-24-jelű, Kisvárosi lakóterület építési övezetbe** sorolja. Az építési övezet paraméterei a következők:

| Övezet     | beépítés módja | telek             |                      |                    |                               |                               | szintterületi mutató           |                                | legkisebb zöldfelület | építmény-magasság<br>rend. egység száma |     |
|------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|-----|
|            |                | legkisebb terület | legkisebb szélessége | legkisebb mélysége | legnagyobb beép. terep felett | legnagyobb beép. terep. alatt | átlalános                      | parkolási                      |                       |   |     |
|            |                | m <sup>2</sup>    | m                    | m                  | %                             | %                             | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                       |   |     |
|            |                | BEM               | LKT                  | LKS                | LKM                           | LNB                           | LNB                            | STM                            | STT                   | LKZ                                     | LNB |
| Lk-2/Sz-24 | SZ             | 1000              | 20                   | 30                 | 15                            | 25                            | 0,4                            | 0,3                            | 25                    | 7,5                                     | 2   |

A tájékoztatás szerint a telken összesen 2 rendeltetési egység helyezhető el.

#### Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlanon az értékelés időpontjában hasznosítatlan volt.

### 3.7. SWOT analízis

| Előnyök<br>(+)  | Hátrányok<br>(-)  |
|---|---|
| keresett lakóövezeti fekvés   | beépíthetőséget nehezítő szolgalmak   |
| Jó megközelítés és tömegközlekedési kapcsolat                         |   |
| kedvező telekalak   |   |
| Lehetőségek<br>(+)  | Veszélyek<br>(-)  |
| szolgalmak megváltása és a telek övezeti előírások szerinti beépítése | szolgalmak megválthatósága, illetve annak ismeretlen tartalma miatti bizonytalanság |

#### 4. PIACI HELYZET

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

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

2022. február végén Oroszország lerohanta Ukrajnát, a háború kapcsán az EU és a NATO tagállamok szankciók sorozatát vezették be Oroszországgal szemben. A szankciók nyomán - a COVID járvány alól éppen kiszabaduló - világgazdaságot újabb válság fenyegeti: a deviza és részvényárfolyamok meredek esésbe kezdtek, az USD és a CHF erősödött, a HUF gyengült, a helyzet eszkalálódása kapcsán további növekvő inflációra, dráguló nyersanyagokra, áruhiányra lehetett számítani. A háború tartós fennállása esetén a CEE régió befektetési kockázatai növekedhetnek, illetve csökkenhet az ide áramló befektetői tőke mennyisége. A háború elhúzódásával 2023-ra az energiaárak kiugróan magas árszintje mérséklődött, azok a korábbinál magasabb árszinten stabilizálódtak.

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



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

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021 kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett, és 2022. szeptember 28-tól ezen a szinten maradt. Az alapkamat ilyen mérvű változása a hitelezési tevékenység befagyásával járt, jelentősen csökkentve az ingatlanvásárlási hajlandóságot. A hitelkamatok érzékelhető mérséklődése a gazdasági folyamatok alapján 2024-től várható.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD-hez képest: a 2021 évi 358 Ft/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 Ft/EUR-ig szökkent föl, 2023 Q3 időszakban 380 Ft/EUR árfolyam a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás Ft-ban számolva jelentős árnövekedéssel járt.

2023 közepén a következő tényezők határozzák meg a magyar gazdaság helyzetét:

- az elhúzódó ukrán háború;
- magas energiaköltségek;
- magas, de csökkenő infláció;
- kilengéseket mutató EUR/HUF-árfolyam;
- a magyar kormány az EU irányelveit semmibe vevő törvénykezési gyakorlata, alacsony demokrácia-teljesítménye miatt az EU források tartós felfüggesztését vonja maga után;
- a magyar kormány EU-ellenes és oroszbarát politikája miatt a tradicionális szövetségesektől való politikai és gazdasági elszigetelődés;
- az általános gazdasági lassulás, 4. negyedéve tartó gazdasági recesszió;
- növekvő bérköltségek.

## 4.2. Ingatlanpiac, ingatlanbefektetések

Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére – 2020-ig folyamatosan javult, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen üzleti érték 2016 év során már 1 550 millió EUR-t mutatott, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t, ezzel időszakos csúcsot elérve. 2018-ban egy kisebb mértékű csökkenés következett be 1 680 millió EUR-val, míg 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt (CBRE). Volt tehát 4 kiváló év, amikor is befektetési volumen 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutatott. Ezt a lendületet törte meg a COVID, amikor is 2020-ban a befektetési érték az egymilliárd eurós szint alá esett, 980 millió EUR éves értékkel. A COVID hatás átmeneti jellegét mutatja, hogy 2021-re a befektetési volumen 20%-os növekedéssel mintegy 1,2 milliárd EUR-t tett ki, e szint azonban jóval alatta marad a 2016-2019-es időszak 1,5 milliárd EUR feletti szintnek.

A 2022-es évet tekintve az első félév viszonylag stabil teljesítményét követően az ingatlanbefektetési piac a harmadik negyedévben jelentősen lelassult: mindössze 104 millió eurós forgalmat regisztráltunk a 3. negyedévben, ami a 2. negyedévi forgalomnak csak a harmada. A befektetési hangulat negatívra váltott a harmadik negyedévben, így a teljes évi volumen 1 000 millió euró alatt maradt. A hazai tőke aránya 68% volt, a nem európai tőke kevesebb, mint 5%-ot képvisel a magyar piacon. A 2023 első félévének teljesítménye mindössze 260 millió EUR volt, ami időarányosan is jelentősen rosszabb, mint a 2022 évi teljesítménye, éves szinten 600 millió EUR befektetési volumen várható. Az esetleges normalizálódást nehezíti az uniós források korlátozása, a forint árfolyamingadozása, a monetáris szigorítások begyűrűző hatása, illetve az inflációs nyomás miatt magas kamatok és a hitelezés beszűkülése.

Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, raktár-logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett. Az irodai szegmensben a növekedés átmenetinek bizonyult, 2021 Q2-re visszakorrigált 5,25%-ra, míg a retail piac mindkét szegmensében a 2019 Q4 negyedéveshez képest magasabb szinten maradtak a hozamok. A COVID időszak abszolút nyertese a raktár-logisztika szektor, ahol egy minimális hozamemelkedést követően látványos hozamcsökkenés volt regisztrálható, egészen 5,75% alá csökkent a prime hozamszint. A háború közelsége, a magyar gazdaság kedvezőtlen kilátásai, illetve a magasra növekvő kamatszint kapcsán a 2022 Q2 negyedévtől a hozamszintek is ismét emelkedésnek indultak, kezdetben a raktár-logisztika szegmens őrizte meg elért pozícióját, azonban 2023 során a további ágakhoz hasonlóan a szektorok 50-100 bázispontot emelkedtek. A prime yield alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL, C&W). 2023 során a hozamszintek további emelkedésére számítunk.

| <b>Ingotlanpiaci szegmens</b>    | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> | <b>Prime yield</b> |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | <b>2019Q4</b>      | <b>2020Q4</b>      | <b>2021Q4</b>      | <b>2022Q4</b>      | <b>2023Q3</b>      |
| irodaház                         | 5,25%              | 5,75%              | 5,25%              | 5,75%              | 6,25%              |
| bevásárlóközpont (SC)            | 5,50%              | 6,25%              | 6,25%              | 6,50%              | 6,75%              |
| utcai üzlet (high street retail) | 5,25%              | 5,75%              | 5,50%              | 5,75%              | 6,25%              |
| logisztikai ingatlan             | 7,00%              | 6,75%              | 6,00%              | 5,75%              | 6,75%              |
| hotel                            | 5,50%              | 6,00%              | 6,25%              | 7,00%              | 7,50%              |

### 4.3. Új lakások, lakócélu fejlesztési telkek piaca

2022 második felében a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása a lakáspiaci ciklus fordulópontját eredményezte. A fordulat mind az adásvételek számában, mind a lakásárak csökkenésében tetten érhető volt. 2023-ban a magas inflációs környezet miatt a háztartások reál értelemben vett rendelkezésre álló jövedelmének további mérséklődése várható, ami miatt fennmaradhat az alacsony kereslet, tovább hűtve a lakáspiacot.

A magas infláció és a csökkenő reálbérek, valamint a megdrágult jelzáloghitelek az elmúlt egy évben megtették a hatásukat a lakáspiacon: jelentősen visszaesett a kereslet, bezuhant a lakáshitelezés és megtorpant a 2014 óta töretlen áremelkedés is. Az árak nominálisan stagnálnak; a használt lakásoknál szerény, pár százalékos csökkenést mért a Központi

Statisztikai Hivatal (KSH) tavaly az utolsó és az idén a második negyedévben az előző negyedévekhez képest. (Ha az infláció hatását is figyelembe vesszük, a reál lakásárak nagyobb mértékben mérséklődtek, az idei második negyedévben már 19 százalékkal maradhattak el az egy évvel korábbiaktól a MNB becslése szerint.)

A 2023 első negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 43%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest, mely nemzetközi összevetésben is jelentős. Az alacsony aktivitás hozzájárult az irányárak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. Az energiaárak 2022 második felében megfigyelhető növekedése kihatott a hazai lakáspiacra is, így az alacsony energiahatékonyságú ingatlanokat valamelyest érzékenyebben érintette a piaci aktivitás mérséklődése. Becslési eredményeink alapján 1,2%-kal emelkedett 2022 negyedik negyedévében azon lakóingatlanok árindexe, amelyek átlagos gázfogyasztás alattiak, míg a rezsiszökkentés fogyasztási határát túllépő lakóingatlanok esetében 1,3%-os árcsökkenés következett be.

2023 első nyolc hónapjában 361 milliárd forint értékben kötöttek a bankok lakossági lakáshitel szerződéseket, ez 63%-kal kevesebb az egy évvel és 57%-kal a két évvel ezelőttihez képest, és még a 2017-es január-augusztusi hitelfelvételeknél is jó ötven milliárddal alacsonyabb összeg, pedig akkor még alkasságok átalgára jellemzően a mai értékek 50%-át mutatta.

Az OC júniusi felmérése szerint Budapesten 338 új lakás beruházás indult el, ezekben 26,7 ezer lakás épül, amelyek négyzetméterét átlagosan 1,592 millió forintért kínálják a fejlesztők. Ezek a számok nagyságrendileg megegyeznek az előző negyedév adataival: a projektek száma 2,4%-kal, a lakások száma 1%-kal, a négyzetméterárak mindössze 1,3%-kal nőttek az előző negyedévhez képest. A lakásállomány 30,3%-a, vagyis 8,1 ezer lakás tervezett, ami arányaiban 1,3%-kal, nominálisan pedig 450 lakással jelent többet az első negyedévinél. Az második negyedévben 33 projekt 1200 lakásának beruházása kezdődött el, ezekből 27 projektben 612 lakást hirdetnek a fejlesztők, amely szintén több, mint az előző negyedévben.

A legdrágább kerületek sorrendje megegyezik az előző negyedévvel. Továbbra is az V. kerület vezet 3,081 millió fontos átlagos négyzetméterárral, amelyet a II. kerület 2,99 milliós fajlagos ára követ. Harmadik a drágasági listán a XII. kerület 2,90 milliós négyzetméterárával. A negyedik helyen az I. kerület áll négyzetméterenként 2,64 milliós középértékével. Ezen kívül egyedül a VI. kerületben alakult 2 millió forint felett a kínálati négyzetméter, itt 2,13 millió forint az átlag. A budai és a belvárosi kerületek többségében 1,5 millió forint felett alakult a négyzetméterár átlag értéke. A VIII. kerületben azonban csak 1,45, ellenben a XI. kerületben 1,63, a III. kerületben 1,70, a IX. kerületben 1,72, a VI. kerületben pedig 1,83 millió forint volt a kínálati négyzetméterár átlaga. A külső pesti kerületekben és a XXII. kerületben egymillió körüli négyzetméterárak a jellemzőek. A legolcsóbb kerület a XV. kerület lett 932 ezer forintos átlaggal, egyedül ebben a városrészben kínálnak egymillió forint alatt egy négyzetmétert. A többi Dél-pesti kerület árszintje együtt mozog, a XX., XXI., és XXIII. kerületben egyaránt 1,02 millió az átlagos kínálati ár, míg a XX. kerületben 1,23 millió forint az átlag.

A magas kamatkörnyezet és a csökkenő vásárlóerő miatt a lakóingatlan-fejlesztési lehetőségek piacán a kínálat dominál, kevés a tranzakció, jellemzően a kisebb projektek iránt van kereslet, ami saját erőből is finanszírozható.

## 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

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

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az ingatlant a **maradványértékelés módszerével** nem értékeljük. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 5.2. Összehasonlító értékelés

#### Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái.;
- Méret: elsősorban 900-1200 m<sup>2</sup> közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,7 szintterületi mutatójú telkek

#### Összehasonlító adatok

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

| Helyszín  | Telek terület<br>m <sup>2</sup> | Épület terület<br>m <sup>2</sup> | Jellemzők  | Kínál<br>ati ár<br>M Ft | Eladási<br>ár<br>M Ft | Fajl.<br>épület-<br>ár<br>eFt/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|--|
| <b>Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)</b> |                                 |                                  |  |                         |                       |  |
| Budapest, II.<br>Szépvölgyi 196<br>(2024.01.)       | 1000                            | (200)                            | közbenső pozíciójú, beépített telek.<br>Lke-2/SZ-9 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 6 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2        | 399,0                   |                       | (399)  |
| Budapest, II.<br>Tárogató 27<br>(2024.01.)          | 1098                            |                                  | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>telek.<br>Lk-2/SZ-24 övezet.<br>Felszíni beépítés: 15%, szabadon-<br>álló, építménymagasság: 7,5 m,<br>szintterületi mutató: 0,4 +0,2 | 299,0                   |                       | (272)  |
| Budapest, II.<br>Szépvölgyi 28<br>(2024.01.)        | 899                             |                                  | közbenső pozíciójú, beépítetlen<br>telek.<br>Lk-1/Z-2 övezet.<br>Felszíni beépítés: 65%, zárt sorú,<br>szintterületi mutató: 2,0   | 230,0                   |                       | (256)  |

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

### Korrekciók, értékképzés

#### Összehasonlítás bázisa

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

#### Elsődleges korrekciók

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

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmaztunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- Az adatok 2024-esek, ezért dátum szerinti korrekció alkalmazása nem szükséges.

## Másodlagos korrekciók

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

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

A vizsgált teleket közműátvezetési, és átjárási szolgalmak terhelik, amik jelen helyzet szerint nagymértékben megnehezítik, szélsőséges esetben el is lehetetlenítik a telek, övezeti előírásokat maximálisan kimerítő beépítését. A telek jelenleg (szolgalmakkal terhelt) is beépíthető, azonban a szolgalmakkal nem terhelt terület radikálisan behatárolja az

elhelyezhető épület alakját és vélhetően méretét is. A teljes beépíthetőség kihasználásához a szolgalmi jogok, vagyok azok legalább egy részének (átjárási és gázvezetési) pénzbeli megváltása szükséges. A megváltás lebonyolíthatósága, a jogosult fél ismeretlen hozzáállására tekintettel, a vizsgálat időpontjában nehezen behatárolható mértékű kockázatot jelent.

A szolgalmak jogosultja jelenleg nem tud elhelyezni gépkocsit a telkén, ezért a következő lehetséges megoldásnak mutatkozik: a vizsgált telekből 100 m<sup>2</sup> ingyenes átadása a 15292/4 hrsz számára, ahová áttelepíthetők lennének a jelenleg a vizsgált telken vezetett szolgalmak, megoldható az önálló bejárás és a gépkocsi elhelyezését is biztosíthatja. E terv megvalósíthatóságát teljes bizonytalanság övezi a vizsgálat idején, ezért a szolgalmak jogosultjának beleegyezésének megszerzését, és a műszaki megvalósítás esetleges költségét, mint jelentős kockázatot további -25%-os korrekció beépítésével érvényesítjük.

| 1 EUR= 385 Ft                             |            | Vizsgált           | Összehasonlító adatok |             |            |
|---|------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------|
|   |            |                    | 1.                    | 2.          | 3.         |
| Település                                 |            | Bpest, II.         | Bpest, II.            | Bpest, II.  | Bpest, II. |
| Városrész                                 |            | Zöldmál            | Pálvölgy              | Kurucles    | Újlak      |
| Utca, közterület                          |            | Szépvölgyi         | Szépvölgyi            | Tárogató    | Szépvölgyi |
| Házszám                                   |            | 84B                |                       |             |            |
| Terület                                   | m2         | 1 100              | 1 000                 | 1 098       | 899        |
| Övezet                                    |            | Lke-2/SZ-24        | Lke-2/Sz-9            | Lke-2/SZ-24 | Lk-1/Z-2   |
| Beépíthetőség                             |            | 15%                | 15%                   | 15%         | 65%        |
| Építménymagasság                          | m          | 7,50               | 6,00                  | 7,50        | 7,50       |
| Szintterületi mutató                      | m2/m2      | 0,40               | 0,40                  | 0,40        | 2,00       |
| Építhető felszíni terület                 | m2         | 165                | 150                   | 165         | 584        |
| Építhető szintterület                     | m2         | 440                | 400                   | 439         | 1 798      |
| Kínálati ár                               | eFt        |                    | 399 000               | 299 000     | 230 000    |
| Értékesítési ár                           | eFt        |                    |                       |             |            |
| Dátum                                     |            |                    | 2024.01               | 2024.01     | 2024.01    |
| Kiinduló fajlagos érték                   | eFt/m2     | 309,05             | 399,00                | 272,31      | 255,84     |
| Kiinduló fajlagos érték (építhető)        | eFt/m2     | 602,07             | 997,50                | 680,78      | 127,92     |
| Kínálati korrekció                        |            |                    | -15%                  | -10%        | -5%        |
| Tranzakció jellege                        |            |                    |                       |             |            |
| Dátum szerinti korrekció                  |            |                    |                       |             |            |
| Kiinduló fajlagos érték                   | eFt/m2     | 275,76             | 339,150               | 245,082     | 243,048    |
| Kiindulási érték                          |            | 100%               | 100%                  | 100%        | 100%       |
| makrokörnyezeti adottságok                |            | 100%               |                       |             |            |
| mikrokörnyezeti jellemzők                 |            | 100%               | -15%                  |             | 15%        |
| megközelítés                              |            | 100%               | 5%                    | 5%          |            |
| zöldfelület                               |            | 100%               |                       |             | 10%        |
| területi méret                            |            | 100%               |                       |             |            |
| alak, lejtésviszonyok                     |            | 100%               |                       |             |            |
| közművek                                  |            | 100%               | -10%                  | -10%        | -10%       |
| telekfejlesztések                         |            | 100%               |                       |             |            |
| beépítés, bontás                          |            | 100%               |                       |             |            |
| beépíthetősége                            |            | 100%               |                       |             | -20%       |
| fejlesztési terv, építési engedély        |            | 100%               |                       |             |            |
| hasznosítási korlátok (szolgalmak)        |            | 100%               | -10%                  | -10%        | -10%       |
| panoráma, benapozás                       |            | 100%               |                       |             |            |
| egyéb ()                                  |            | 100%               |                       |             |            |
| Korrekció mértéke                         |            |                    | 70%                   | 85%         | 85%        |
| Korrigált fajlagos érték                  | eFt/m2     | 217,438            | 237,405               | 208,320     | 206,591    |
| Korrigált fajlagos érték (építhető)       | eFt/m2     | 413,97             | 593,513               | 520,799     | 127,600    |
| Súly                                      |            | 3                  | 33%                   | 33%         | 33%        |
| Korrigált értékek átlaga                  | eFt/m2     | 217,438            |                       |             |            |
| <b>EGYEZTETETT ÉRTÉK</b>                  | <b>Ft</b>  | <b>210 664 675</b> |                       |             |            |
|   | <b>EUR</b> | <b>547 181</b>     |                       |             |            |
| <i>Szolgalmi jogok megváltása</i>         |            | <i>74 410 013</i>  |                       |             |            |
| <i>Telekrész átadása 100 m2</i>           |            | <i>21 743 844</i>  | 100 m2                |             |            |
| <i>Megválthatóság bizonytalansága 25%</i> |            | <i>52 666 169</i>  |                       |             |            |
| <b>Becsült érték aktuális állapotban</b>  | <b>Ft</b>  | <b>136 254 662</b> |                       |             |            |

A vizsgált ingatlan-együttes  
összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen,  
kerekítve 136,0 M Ft.

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.



### 5.3. Maradványértékelés

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

#### 5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 2 lakásos (vagy egyetlen lakóegységes villa) lakóépület emelése, között megközelítésű, pincszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Szépvölgyi utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik
- a szomszédos telek közműveit az átadott 100 m<sup>2</sup>-es telekrészre helyezik át
- kiépítik a szomszédos telek megközelítését és parkolóit a nyélen

A fejlesztés időbeli ütemezése:

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

#### 5.3.2. Kivitelezési költségek

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

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

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2023 évi adatok).

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

| Munkanem                                    | Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m2) |           |                |
|---|---------------------------------------|-----------|----------------|
|   |                                       | Korrekció |                |
| Szerkeze + szakipar                         | 480 000                               | 55%       | 744 000        |
| Központi fűtés                              | 48 000                                | 25%       | 60 000         |
| Víz-csatornázás                             | 40 000                                | 15%       | 46 000         |
| Szellőzés                                   |                                       |           | 0              |
| Felvonó                                     |                                       |           | 0              |
| Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem | 54 000                                | 30%       | 70 200         |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>622 000</b>                        |           | <b>920 200</b> |

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

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

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

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

| Projekt elemek                       | Egység     |    | Fajl. ktsg nettó | Fajl. ktsg bruttó | Nettó              | Bruttó             |
|--------------------------------------|------------|----|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | Unit       |    | Net              | Gros              | Net                | Gros               |
|                                      |            |    |                  |                   | 27%                | 27%                |
|                                      |            |    |                  |                   | 5%                 |                    |
|                                      | m2         | db | Ft/m2            | Ft/m2             | Ft                 | Ft                 |
| <b>II.1. Kivitelezés</b>             |            |    |                  |                   | <b>468 054 954</b> | <b>594 429 791</b> |
| <b>Bontás, előkészítés, vásárlás</b> |            |    |                  |                   | <b>7 500 000</b>   | <b>9 525 000</b>   |
| <b>II.1.1</b>                        |            |    |                  |                   |                    |                    |
| Bontási költség                      | 0          | 1  | 30 000           |                   | 0                  | 0                  |
| Ingatlan vásárlás                    | 0          |    | 0                |                   | 0                  | 0                  |
| Előkészítés, organizáció             | 1000       |    | 7 500            |                   | 7 500 000          | 9 525 000          |
| <b>II.1.2 Épület közvetlen</b>       | <b>611</b> |    |                  |                   | <b>415 022 840</b> | <b>527 079 007</b> |
| Pince parkoló                        | 100        | 4  | 350 000          |                   | 35 000 000         | 44 450 000         |
| Pince gépészet, közös                | 35         |    | 350 000          |                   | 12 250 000         | 15 557 500         |
| Pince tároló                         | 79         |    | 350 000          |                   | 27 562 500         | 35 004 375         |
| Felszín feletti közös                | 28         |    | 650 000          |                   | 18 232 500         | 23 155 275         |
| Felszín feletti lakás                | 319        |    | 920 200          |                   | 293 727 840        | 373 034 357        |
| Felszín feletti terasz               | 50         |    | 250 000          |                   | 12 500 000         | 15 875 000         |
| Résfal/jet grouting                  | 0          |    | 225 000          |                   | 0                  | 0                  |
| Lift / 4 fős személyf.               |            | 1  | 15 000 000       |                   | 15 000 000         | 19 050 000         |
| Autólift/rámpa                       | 10         | 0  | 75 000           |                   | 750 000            | 952 500            |
| Parkológép                           |            | 0  | 1 500 000        |                   | 0                  | 0                  |

|                                    |       |   |             |                   |                   |
|------------------------------------|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>II.1.3 Telken belüli külső</b>  |       |   |             | <b>11 820 000</b> | <b>15 011 400</b> |
| Közművek                           |       |   |             | 0                 | 0                 |
| víz                                | 2     |   | 25 000      | 50 000            | 63 500            |
| csatorna                           | 2     |   | 45 000      | 90 000            | 114 300           |
| gáz                                | 0     |   | 10 000      | 0                 | 0                 |
| távfűtés (hőközp. kiépítés)        | 0     | 0 | 10 000 000  | 0                 | 0                 |
| elektromos                         | 2     |   | 15 000      | 30 000            | 38 100            |
| Régészet                           | 0     |   | 0           | 0                 | 0                 |
| Utak, rámpa, parkolók              | 20,0  |   | 100 000     | 2 000 000         | 2 540 000         |
| Járdák                             | 45,0  |   | 40 000      | 1 800 000         | 2 286 000         |
| Parkosítás, térvilágítás           | 785,0 |   | 10 000      | 7 850 000         | 9 969 500         |
| <b>II.1.4 Telken kívüli munkák</b> |       |   |             | <b>15 710 000</b> | <b>19 951 700</b> |
| Közműszolgáltatások áthelyezése    |       | 1 | 10 000 000  | 10 000 000        | 12 700 000        |
| útépítés (szomszéd                 | 34,0  | 3 | 50 000      | 5 100 000         | 6 477 000         |
| Közterületi áteresztés             |       |   | 0           | 0                 | 0                 |
| Közműfejlesztés                    |       |   |             |                   |                   |
| vízvezeték építés                  |       |   | 0           | 0                 | 0                 |
| víz közműhozzáj. 90+30)            |       | 2 | 90 000      | 180 000           | 228 600           |
| csatorna építés                    |       |   | 5 000 000   | 0                 | 0                 |
| csatorna hozzájárulás              |       | 2 | 60 000      | 120 000           | 152 400           |
| csapadékv. hozzájárulás            |       | 2 | 60 000      | 120 000           | 152 400           |
| gázvezeték építés                  |       |   | 0           | 0                 | 0                 |
| gáz közműhozzájárulás              | 0     | 0 | 20 000      | 0                 | 0                 |
| elektr. (1000 kVA BHTR)            |       |   | 0           | 0                 | 0                 |
| el. hozzájárulás                   |       | 2 | 95 000      | 190 000           | 241 300           |
| Egyéb                              |       |   | 0           | 0                 | 0                 |
| <b>II.1.5. Tartalék</b>            |       |   |             | <b>18 002 114</b> | <b>22 862 684</b> |
| Tartalék                           | 4,0%  |   | 450 052 840 | 18 002 114        | 22 862 684        |

### Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban saját erőből, 50-70 %-ban banki hitelből történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (EUR alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

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

#### Összehasonlító adatok

| Helyszín  | Telek terület m <sup>2</sup> | Épített terület m <sup>2</sup> | Jellemzők   | Lakás ár M Ft | Fajl ár eFt/m <sup>2</sup> | Parkoló eFt/db |
|---|------------------------------|--------------------------------|---|---------------|----------------------------|----------------|
| <b>Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)</b> |                              |                                |   |               |                            |                |
| Bp, II. Zöldmál Zöldlomb u. (2024.01.)                  | -                            | L:100<br>T:32<br>(116)         | újépítésű társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 10,0 M Ft | 298,0         | -                          | (2 569)        |
| Bp, II. Zöldmál Zöldlomb u. (2024.01.)                  | -                            | L:80<br>T:50<br>(105)          | újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 10,0 M Ft | 238,0         | -                          | (2 267)        |
| Bp, II. Zöldmál Zöldlomb u. (2024.01.)                  | -                            | L:120<br>T:145<br>(193)        | újépítésű társasházban, luxus színvonalú 3. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 10,0 M Ft | 576,0         | -                          | (2 984)        |

Az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 250 eFt/m<sup>2</sup> fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 7,0 M Ft/db árral számoljuk el.

| <b>Értékesítési bevétel</b> |       |       |     |           |           | <b>812 325 366</b> | <b>869 387 500</b> |
|-----------------------------|-------|-------|-----|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Pince parkoló               | 100,0 | 0     | 4   | 5 511 811 | 7 000 000 | 22 047 244         | 28 000 000         |
| Pince tároló                | 78,8  | 79    |     | 669 291   | 850 000   | 52 706 693         | 66 937 500         |
| Felszín feletti lakás       | 2     | 159,6 | 319 | 2 142 857 | 2 250 000 | 684 000 000        | 718 200 000        |
| Felszín feletti terasz      | 2     | 25,0  | 50  | 1 071 429 | 1 125 000 | 53 571 429         | 56 250 000         |

### 5.4.4. Profit, maradványérték

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

**A vizsgált ingatlan projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 127,0 M Ft.**

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

| Projekt elemek               | N. Hó<br>év | Költségek          | Q1<br>2024.01_03    | Q2<br>2024.04_06   | Q3<br>2024.07_09   | Q4<br>2024.10_12   | Q5<br>2025.01_03   | Q6<br>2024.04_06   | Q7<br>2025.07_09   | Q8<br>2024.10_12 |
|------------------------------|-------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
|                              | Q           |                    | 1                   | 2                  | 3                  | 4                  | 5                  | 6                  | 7                  | 8                |
|                              | M.          |                    | Ft                  | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft               |
| <b>I. INGATLAN</b>           |             | <b>129 886 683</b> | <b>129 886 683</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
| 1. Vásárlás                  |             | 127 339 886        | 127 339 886         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
| 2. Illeték                   | 2,0%        | 2 546 798          | 2 546 798           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
| <b>II. KIVITELEZÉS</b>       |             | <b>468 054 954</b> | <b>0</b>            | <b>3 750 000</b>   | <b>90 354 991</b>  | <b>86 604 991</b>  | <b>95 781 657</b>  | <b>95 781 657</b>  | <b>95 781 657</b>  | <b>0</b>         |
| 1. Bontások                  | 2 6         | 7 500 000          |                     | 3 750 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                  |
| 2. I. ütem                   | 100,0%      | 399 272 840        |                     | 79 854 568         | 79 854 568         | 79 854 568         | 79 854 568         | 79 854 568         | 79 854 568         |                  |
| 5. Egyéb közvetlen           | 5 21        | 15 750 000         |                     | 3 150 000          | 3 150 000          | 3 150 000          | 3 150 000          | 3 150 000          | 3 150 000          |                  |
| 6. Telken belüli külső       | 3 12        | 11 820 000         |                     |                    |                    |                    | 3 940 000          | 3 940 000          | 3 940 000          |                  |
| 7. Telken kívüli külső       | 3 12        | 15 710 000         |                     |                    |                    |                    | 5 236 667          | 5 236 667          | 5 236 667          |                  |
| 8. Tartalék                  | 5 21        | 18 002 114         |                     |                    | 3 600 423          | 3 600 423          | 3 600 423          | 3 600 423          | 3 600 423          |                  |
| <b>III. BERENDEZÉS</b>       |             | <b>0</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
| <b>IV. SOFT COSTS</b>        |             | <b>143 957 985</b> | <b>11 271 426</b>   | <b>14 423 691</b>  | <b>45 201 119</b>  | <b>29 367 121</b>  | <b>12 693 855</b>  | <b>20 960 386</b>  | <b>10 040 386</b>  | <b>0</b>         |
| 1. Tervezés                  | 3 9         | 18 722 198         | 6 240 733           | 6 240 733          | 6 240 733          |                    |                    |                    |                    |                  |
| 2. Menedzsment               | 7 36        | 31 500 000         | 4 500 000           | 4 500 000          | 4 500 000          | 4 500 000          | 4 500 000          | 4 500 000          | 4 500 000          |                  |
| 3. Műszaki ellenőrzés        | 6 24        | 9 361 099          |                     | 1 560 183          | 1 560 183          | 1 560 183          | 1 560 183          | 1 560 183          | 1 560 183          |                  |
| 4. Engedélyeztetés           | 2 6         | 21 840 000         |                     |                    | 10 920 000         |                    |                    | 10 920 000         |                    |                  |
| 5. Ügyvéd                    | 10 27       | 4 800 000          | 96 000              | 384 000            | 720 000            | 960 000            | 1 200 000          | 720 000            | 720 000            | 0                |
| 6. Értékesítési jutalék      | 2,50%       | 21 734 688         | 434 694             | 1 738 775          | 3 260 203          | 4 346 938          | 5 433 672          | 3 260 203          | 3 260 203          | 0                |
| 7. Marketing                 | 2 6         | 36 000 000         |                     |                    | 18 000 000         | 18 000 000         |                    |                    |                    |                  |
| <b>V. BEVÉTEL</b>            |             | <b>812 325 366</b> | <b>16 246 507</b>   | <b>649 860 225</b> | <b>121 848 805</b> | <b>162 465 073</b> | <b>203 081 341</b> | <b>121 848 805</b> | <b>121 848 805</b> | <b>0</b>         |
| <b>I. ütem</b>               |             |                    | <b>2,0%</b>         | <b>8,0%</b>        | <b>15,0%</b>       | <b>20,0%</b>       | <b>25,0%</b>       | <b>15,0%</b>       | <b>15,0%</b>       | <b>0,0%</b>      |
| Pince parkoló                | 0           | 22 047 244         | 440 945             | 1 763 780          | 3 307 087          | 4 409 449          | 5 511 811          | 3 307 087          | 3 307 087          | 0                |
| Pince tároló                 | 0           | 52 706 693         | 1 054 134           | 4 216 535          | 7 906 004          | 10 541 339         | 13 176 673         | 7 906 004          | 7 906 004          | 0                |
| Felszín feletti lakás        | 2           | 684 000 000        | 13 680 000          | 54 720 000         | 102 600 000        | 136 800 000        | 171 000 000        | 102 600 000        | 102 600 000        | 0                |
| Felszín feletti terasz       | 2           | 53 571 429         | 1 071 429           | 4 285 714          | 8 035 714          | 10 714 286         | 13 392 857         | 8 035 714          | 8 035 714          | 0                |
| <b>VI. AKTUALIS EGYENLEG</b> |             | <b>70 425 744</b>  | <b>-124 911 603</b> | <b>46 812 338</b>  | <b>-13 707 305</b> | <b>46 492 962</b>  | <b>94 605 829</b>  | <b>5 106 761</b>   | <b>16 026 761</b>  | <b>0</b>         |

| Projekt elemek                  | N.    | Hó | Költségek          | Q1                  | Q2                 | Q3                 | Q4                 | Q5                | Q6                | Q7                | Q8                 |
|---------------------------------|-------|----|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                 | év    |    |                    | 2024.01_03          | 2024.04_06         | 2024.07_09         | 2024.10_12         | 2025.01_03        | 2024.04_06        | 2025.07_09        | 2024.10_12         |
|                                 | Q     | M. |                    | 1                   | 2                  | 3                  | 4                  | 5                 | 6                 | 7                 | 8                  |
|                                 |       |    | Ft                 | Ft                  | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft                | Ft                | Ft                | Ft                 |
| <b>VI. AKTUALIS EGYENLEG</b>    |       |    | <b>70 425 744</b>  | <b>-124 911 603</b> | <b>46 812 338</b>  | <b>-13 707 305</b> | <b>46 492 962</b>  | <b>94 605 829</b> | <b>5 106 761</b>  | <b>16 026 761</b> | <b>0</b>           |
| <b>VII. FINANSZIROZÁS</b>       |       |    | <b>-15 619 471</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>3 894 973</b>   | <b>-3 108 670</b>  | <b>-1 004 628</b> | <b>-6 827 012</b> | <b>-8 574 134</b> | <b>0</b>           |
| Teljes projektköltség           |       |    | 741 899 622        | 141 158 110         | 18 173 691         | 135 556 110        | 115 972 111        | 108 475 512       | 116 742 044       | 105 822 044       | 0                  |
| Saját erő - telekár             |       |    | 129 886 683        |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| Saját erő - projekt             |       |    | 92 683 203         | 11 271 426          | 18 173 691         | 63 238 086         | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Saját erő                       | 30,0% |    | 222 569 887        | 141 158 110         | 159 331 801        | 222 569 887        | 222 569 887        | 222 569 887       | 222 569 887       | 222 569 887       | 0                  |
| Hitel                           | 70,0% |    | 519 329 735        | 0                   | 0                  | 72 318 024         | 115 972 111        | 108 475 512       | 116 742 044       | 105 822 044       | 0                  |
| Folyósított hitel               |       |    |                    | 0                   | 0                  | 72 318 024         | 188 290 135        | 296 765 648       | 413 507 692       | 519 329 735       | 0                  |
| Futamidő                        | 7     | 21 |                    |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| 1. Egyszeri díjak               | 1,50% |    | 7 789 946          | 0                   | 0                  | 3 894 973          | 0                  | 3 894 973         | 0                 | 0                 | 0                  |
| 2. Kamatfizetés                 | 6,60% | 15 | -23 409 417        | 0                   | 0                  | 0                  | -3 108 670         | -4 899 601        | -6 827 012        | -8 574 134        | 0                  |
| 4. Rendelkezésre tartás         | 0,00% | 15 | 0                  | 0                   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| 5. Vevői befizetések            |       |    | -812 325 366       | -162 465 073,1      | -6 498 602,25      | -12 184 880,8      | -162 465 073,1     | -203 081 341      | -121 848 805      | -121 848 805      | 0                  |
| 6. Vevői befizetések kamata     | 3,50% |    | 23 953 444         | 142 156 939         | 710 784 694,9      | 177 696 173,7      | 319 831 127        | 4 975 493         | 6 041 670         | 7 107 847         | 0                  |
| 7. Zárolt számla kifizetése     |       |    | 812 325 366        |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   | 812 325 366        |
| 8. Hitelfolyósítás              |       |    | 519 329 735        | 0                   | 0                  | 72 318 024         | 115 972 111        | 108 475 512       | 116 742 044       | 105 822 044       | 0                  |
| 9. Hitelvisszafizetés           |       |    | -519 329 735       |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   | -519 329 735       |
| <b>VIII. EGYENL. FINANSZÍR.</b> |       |    |                    | <b>-141 015 953</b> | <b>-17 462 906</b> | <b>-57 566 151</b> | <b>89 861</b>      | <b>3 970 865</b>  | <b>-785 342</b>   | <b>-1 466 287</b> | <b>292 995 630</b> |
| Egyenleg jelenértéke            |       |    | <b>0</b>           | -134 300 908        | -15 839 371        | -49 727 806        | 73 929             | 3 111 277         | -586 034          | -1 042 063        | 198 310 976        |
| <b>IX. INGATLANÉRTÉK</b>        |       |    | <b>127 339 886</b> |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| <b>XIII. FEJLESZTŐI HASZON</b>  |       |    | <b>94 596 558</b>  |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                    |
| Saját erős befektetés           |       |    |                    | 141 158 110         | 166 389 706        | 241 842 250        | 250 825 693        | 262 362 350       | 268 653 455       | 273 511 994       | 287 187 594        |
| Elvánt hozam                    | 20,0% | 7  | 21                 | 7 057 905           | 8 319 485          | 12 092 113         | 12 541 285         | 13 118 117        | 13 432 673        | 13 675 600        | 14 359 380         |
| Elvánt hozam jelenérték         |       |    | 65 052 249         | 6 721 815           | 7 546 018          | 10 445 621         | 10 317 746         | 10 278 388        | 10 023 667        | 9 718 993         | 9 718 993          |
| <b>IX. IDŐSZAKI EGYENLEG</b>    |       |    | <b>346 653 374</b> | <b>-124 911 603</b> | <b>46 812 338</b>  | <b>54 715 746</b>  | <b>237 891 767</b> | <b>95 610 457</b> | <b>11 933 773</b> | <b>24 600 895</b> | <b>0</b>           |
| Egyenleg jelenértéke            |       |    | <b>267 778 261</b> | -118 963 431        | 42 460 171         | 47 265 519         | 195 714 146        | 74 913 295        | 8 905 165         | 17 483 397        | 0                  |
| <b>X. INGATLANÉRTÉK</b>         |       |    | <b>127 339 886</b> |                     |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                    |

#### 5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

| Értékelési mód                       | Arány | Becsült érték      |                | 385 |
|--------------------------------------|-------|--------------------|----------------|-----|
|                                      |       | Ft                 | EUR            |     |
| Összehasonlító értékelés             | 100%  | 136 000 000        | 353 247        |     |
| Hozadéki értékelés                   | 0%    | 127 000 000        | 329 870        |     |
| <b>Egyeztetett érték , kerekítve</b> |       | <b>136 000 000</b> | <b>353 247</b> |     |

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

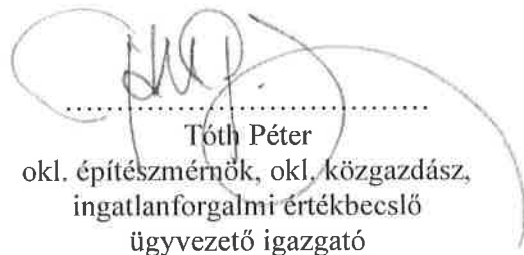
**Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke  
kerekítve 136,0 M Ft,  
azaz százharminchatmillió Ft.**

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

Budapest, 2024. január 30.



dr. Török Tamás  
jogász  
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Szignó

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

Oldal: 1 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám: 8000004/13107/2024  
2024.01.10

**BUDAPEST II.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 15292/3 helyrajzi szám**

1025 BUDAPEST II.KER. Szépvölgyi út 84/B. "felülvizsgálat alatt"

**II R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1100

0.00

**II R É S Z**

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137279/1/2000/00.05.09

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992.04.30

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156651/2/2012/12.08.21

VezetékJog

9 m2 területre 7103/241/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 93276/2/2017/17.03.31

- terheli a BUDAPEST II.KER. belterület 15292/4 ingatlant illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/13107/2024

2024.01.10

BUDAPEST ILKER.

Szektor: 53

Belterület 15292/3 helyrajzi szám

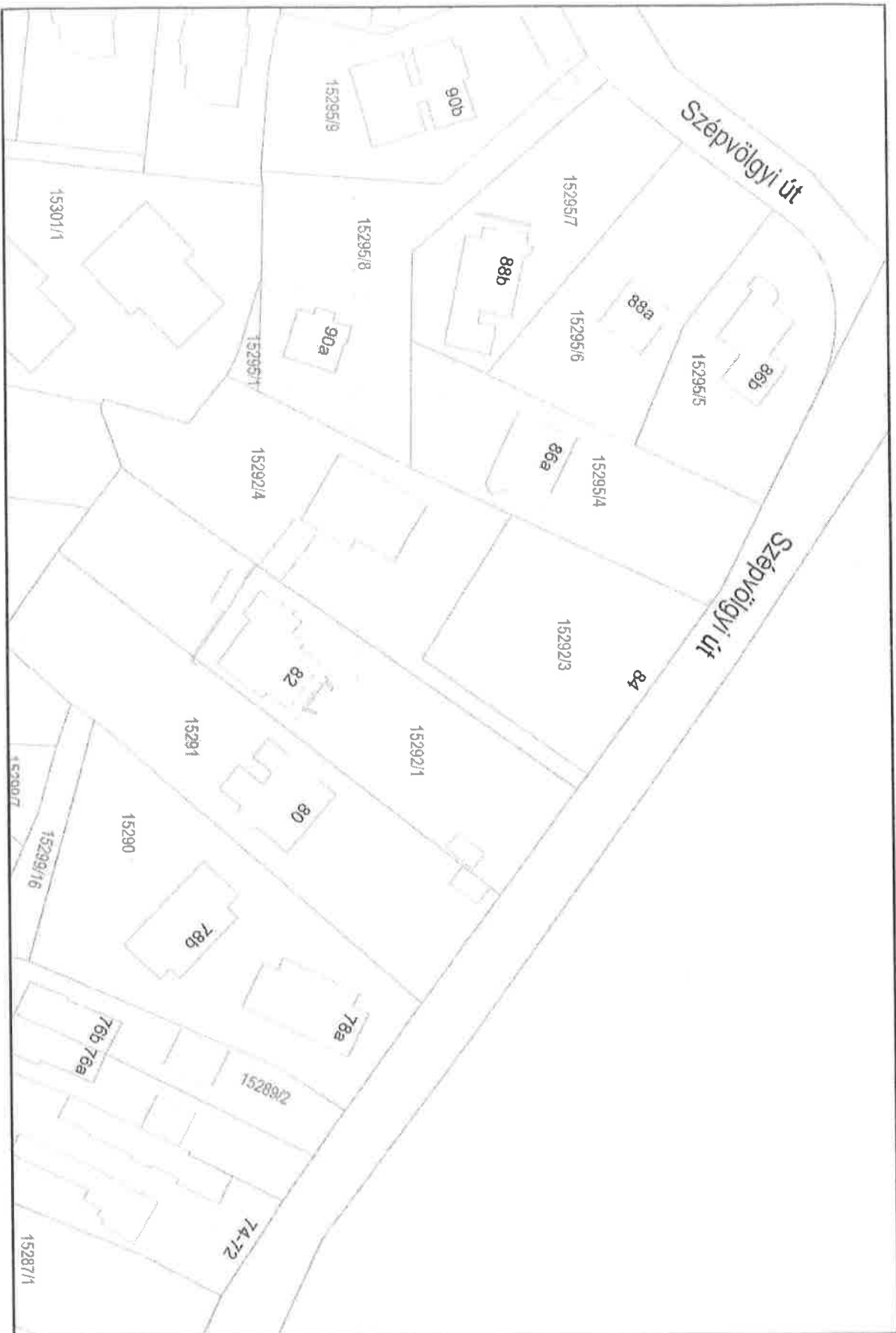
Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 98975/2/2023/23.05.11

Kérelem elutasítása drukka Kft. javára tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemre vonatkozóan.

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 II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság  
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**dr. Láng Orsolya**

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság Vagyonghasznosítási és  
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

[Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu);

[Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu](mailto:Muranyi.Orsolya@masodikkerulet.hu)

Ikt. szám: XXIV/343-2/2020

Hiv. szám: XIV-115-3/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

**Tárgy:** Tájékoztatás 1025 Budapest,  
Szépvölgyi út 84/B. szám alatti (hrs.:  
15292/3) ingatlanokkal kapcsolatban.

### Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy a TKR módosítása 2020. augusztus 1-jén lépett hatályba és „...a rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell”.

[a hivatkozott jogszabályok – többek között – az önkormányzati rendeletárban elérhetők: <https://net.jogtar.hu/onkormanyzati-rendelettar>. Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők:

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép/ KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-24** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 91. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1100 m<sup>2</sup> területű ingatlanon 2 db rendeltetési egység alakítható ki.

Tájékoztatjuk Önt, hogy a Képviselő-testület, a 2020. június 25-i ülésnapon, döntött a KÉSZ felülvizsgálatának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban történő megindításáról.

A tárgyi ingatlan környezetében nincs olyan releváns információ/beérkezett észrevétel, ami arra enged következtetni, miszerint a kérdéses területet érintené bármilyen tervezett módosítás vagy annak igénye.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!  
Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]

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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)





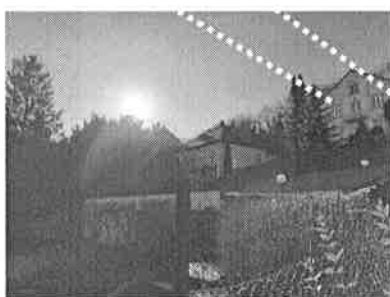
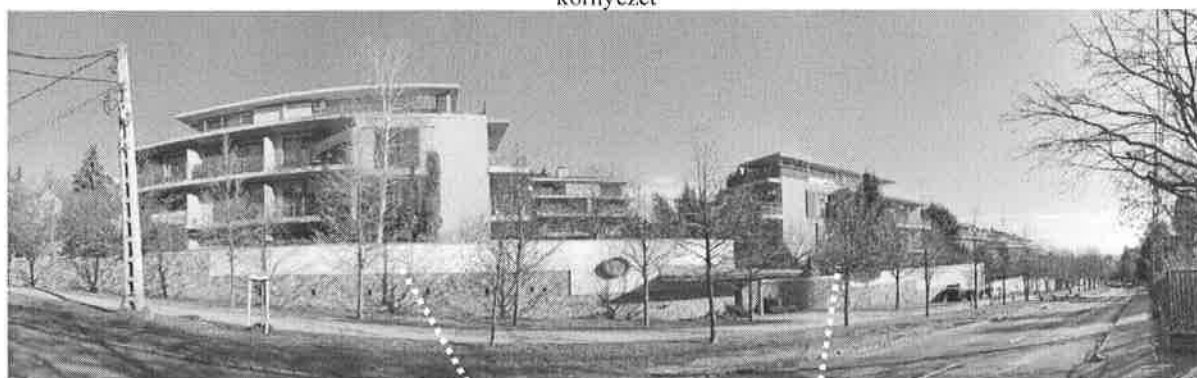
## 1. melléklet

Az Lk-2/SZ-24 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 5b. táblázat alapján]:

| 2. MELLÉKLET  |                                   |  | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |                |  |                       |  |                     |  |            |  |   |                                 | Sb. táblázat   |                        |    |
|---------------|-----------------------------------|--|--|----------------|--|-----------------------|--|---------------------|--|------------|--|---|---------------------------------|--|------------------------|----|
|               | A                                 | B  | C  | D              | E  | F                     | G  | H                   | I  | J          | K  | L   | M                               | N  | O                      |    |
| 1.            | terület-felhasználási kategória   | beépítési mód                                | BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK  |                |  |                       |  |                     |  |            |  |   |                                 | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA |                        |    |
| 2.            |                                   |  | a telok  |                |  |                       |  |                     |  |            |  | az épület   |                                 |  |                        |    |
| 3.            |                                   |  | legkisebb  |                |  |                       | legnagyobb   |                     |  |            |  | legnagyobb  |                                 |  |                        |    |
| 4.            | övezetszám                        |  | területe (m <sup>2</sup> )   | szélessége (m) | mélysége (m)                               | szélességi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint                                 |                     | szintterületi mutatója                     |            | épület-magassága (m)   | Pmu v. legfő felől homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma | telekterület alapján                                       | egyedi előírás alapján |    |
| 5.            |                                   |  |  |                |  |                       | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE  | u                   | f  | Tsz        |  |   |                                 |  |                        | Tm |
| 29.           | Lk-2/SZ-24                        | SZ   | 1000   | 20             | 90   | 75                    | 15   | 25                  | 0.4  | 0.3        | 7.5  |   | -                               | 5/1  |                        |    |
| beépítési mód |                                   | Intézményi jelölésre/funkcióra utaló jelölés |  |                |  | Alkalmazási feltétel  |  | Kedvezmények esetel |  | Magasságok |  | Önálló rendeltetési egységek száma                                    |                                 |  |                        |    |
| SZ            | = szabaddonálló oldalhatáron álló | AI   | = alapintézmény  | A              | = alapintézmény, intézmény esetén          | E                     | = előírásban szereplő feltétel szerinti                      | Em                  | = épületmagasság                           | K          | = lakás nem létesíthető, egyéni rendeltetési egységre nincs előírt paraméter |   |                                 |  |                        |    |
| Z             | = zártkörű                        | CI   | = intézmény domináns   | I              | = lakásrendeltetés esetén                  | KH                    | = korlátozott terület kialakítása esetén kedvezmény (többet) | Pmu                 | = utcai parkánymagasság                    |            | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter                                   |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   | Te   | = templom  | S              | = zárt körű terület                        |                       |  | H                   | = legfő felől homlokzatmagasság            |            | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter                                   |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   | Sp   | = sportpálya   | PP             | = parkolóhely pótlás                       |                       |  | Ép                  | = épület legmagasabb pontja                | 4/1        | = 57, 5 (4) a) szerint   |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   | A  | = állomás  |                | = jelölt ingatlan esetén                   |                       |  | É                   | = előírás szerint                          | 5/2        | = 57, 5 (4) b) szerint   |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   | P  | = parkoló  |                | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter |                       |  |                     | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | 6          | = előírás szerint  |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   | B  | = benzinkút  |                |  |                       |  |                     |  |            |  |   |                                 |  |                        |    |
|               |                                   |  |  |                |  |                       |  |                     |  |            | megjegyzés:  |   | OTÉK elérése                    |  |                        |    |
|               |                                   |  |  |                |  |                       |  |                     |  |            |  |   | TÁRSZ. 20. § (2) alapján        |  |                        |    |



környezet



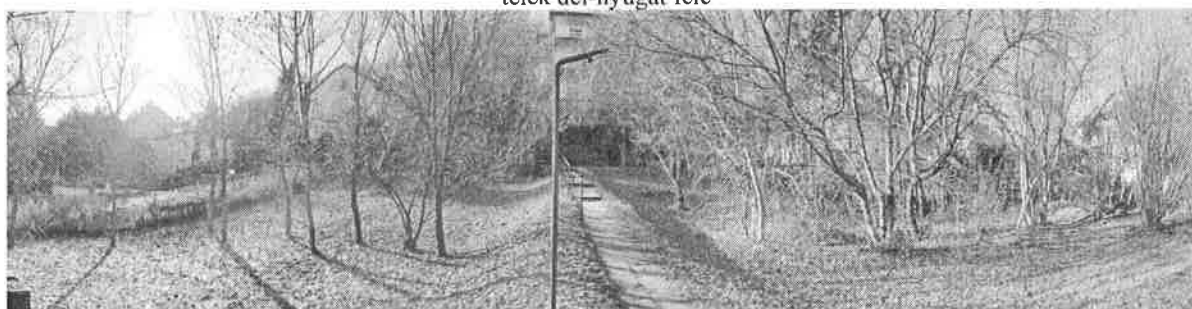
telek utcafront, keleti sarok és nyél



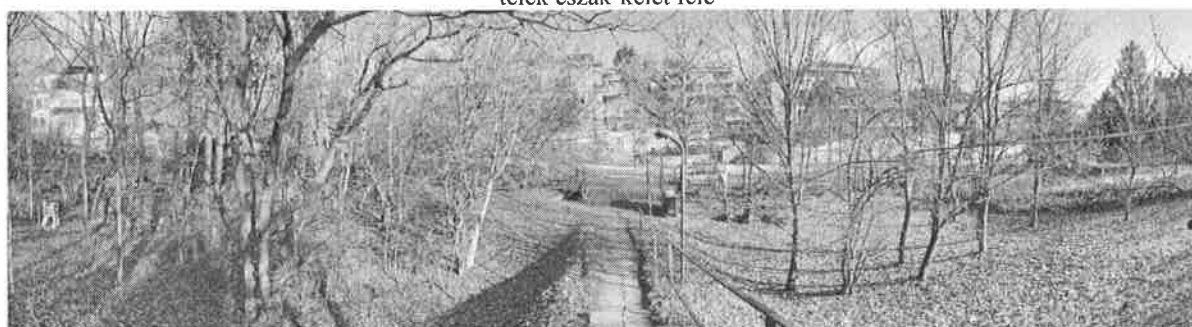
telek utcafront, bejárat



telek dél-nyugat felé



telek észak-kelet felé



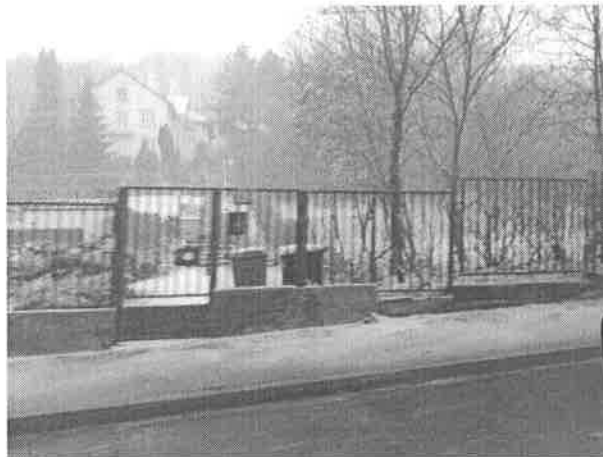
telek Szépvölgyi út felől



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú**  
Kivett beépítetlen terület megnevezésű

15292/3 Hrsz.-ú  
Ingatlan





# ÉRTÉKELŐ LAP

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B számú

15292/3 Hrsz.-ú

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

124 800 000,- Ft.

azaz

Százhuszonnégymillió-nyolcszázezer forint.

Budapest, 2024, február 01.

Készítette:



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

# TARTALOMJEGYZÉK

## **1.Előzmények**

Megbízó  
Megbízás tárgya  
Értékelő megbízása

## **2. Kiinduló adatok**

Adatszolgáltatás  
Értékelés módszere  
Értékelés korlátozó feltételei  
Publikálási jegyzék

## **3. Az ingatlan jellemzői**

Ingatlan fekvése  
Ingatlan ismertetése  
Ingatlan nyilvántartási adatok

## **4. Értékképzés**

Piaci összehasonlító adatok elemzése  
Összefoglalás  
Tanúsítvány

## **Mellékletek**

## 1. ELŐZMÉNYEK

### I.1 Megbízó

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

### I.2 Megbízás tárgya

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti 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 az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

### 2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2024, február 01.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

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

### 2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés 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 értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

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

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

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

### 2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

### 3. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

#### 3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének egyik legszebb részén, a Szépvölgyi út mentén található. A Szépvölgyi út forgalmas, zajos út.

A környéken elsősorban kertes, családi házak, társasházak találhatók. A terület kedvelt a családi házas ingatlant keresők körében.

A terület tömegközlekedési és infrastruktúrális szempontból jónak tekinthető. Az ingatlant gyalogosan a menetrendszerinti 65, 165-ös busszal lehet legegyszerűbben megközelíteni. Gépkocsival a forgalmas Bécsi út – Szépvölgyi út vonalán érhető el. Parkolni az ingatlan közvetlen közelében csak a környező mellékutcákban lehetséges.

#### 3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan (telek) a Szépvölgyi út 84/B. szám alatt található.

Az ingatlan jelenleg nincs beépítve. Az adott ingatlan területén gépkocsi beálló lehetőség lett kialakítva.

A vizsgált ingatlan Lk-2/SZ-24-es övezetben található, mely hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület, amelynél a legkisebb terület 1000 nm, 0,4-es szintterületi mutatóval, 15%-os beépíthetőség, 75%-os legkisebb zöldfelülettel. Épületmagasság legfeljebb 7,5 méter. Az ingatlanon 2 db. rendeltetési egység alakítható ki. Az ingatlanon megy keresztül a felső telek gáz, víz és csatorna vezetékei, valamint a telek közepén kialakított lépcsőn át a gyalogos forgalom. A lépcső helye átjárási szolgálommal védett. A tulajdonos az ingatlant többször próbálta értékesíteni, de nem járt sikerrel, melynek oka lehet a telek hasznosításához a szolgáalom jogosultjainak negatív hozzáállása.

#### 3.3. A telek mérete

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| A vizsgált terület mérete: | 1100 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------------|

#### 3.4. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Ingatlan címe:     | 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B   |
| Helyrajzi szám:    | 15292/3   |
| Típusa:            | Kivett beépítetlen terület  |
| Tulajdonos:        | II. Kerületi Önkormányzat   |
| Telek összterület: | 1 100 m <sup>2</sup>  |
| Bejegyzés:         | Vezeték jog: 9 m <sup>2</sup> területre, Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.<br>Átjárási szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.<br>Gázvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.<br>Vízvezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.<br>Csatornavezetési szolgálom: Jogosult 15292/4 Hrsz.<br>Tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasítása Drukka Kft javára |

## 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- vételek időpontját.

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

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

### 4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környékre jellemző fajlagos telekárat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált telek sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (113 440,- Ft/m<sup>2</sup>), a vizsgált nettó alapterülettel (1100 m<sup>2</sup>) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$113\,440,- \text{ Ft/m}^2 * 1100 \text{ m}^2 = 124\,784\,000,- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan nettó ára kerekítve: 124 800 000,- Ft.

### 4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2024. február 01.-i fordulónapra,

**az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét**

**124 800 000,- Ft**

**azaz**

**Százhuszonnégymillió-nyolcszázezer forint.**

összegben állapította meg.

## TANÚSÍTVÁNY

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

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

Budapest, 2024, február 01.

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

  
.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.

## Fotódokumentáció:





Értékelés tárgya  
Értékelés időpontja:  
Hrsz. 15292/3

1025 Budapest, Szépvölgyi út 84/B  
2024.02.01

| INGATLAN ÉRTÉKELESE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS                          |                                      |   |   |   |   |   |
|--|--------------------------------------|---|---|---|---|---|
| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                          | Össze-<br>hasonlító - 1                   | Össze-<br>hasonlító - 2                 | Össze-<br>hasonlító - 3                 | Össze-<br>hasonlító - 4                 | Össze-<br>hasonlító - 5                 |
|  | 1025 Budapest,<br>Szépvölgyi út 84/B | Budapest, II. ker<br>Bécsi<br>út<br>telek | Budapest, II. ker<br>Rózsadomb<br>telek | Budapest, II. ker<br>Törökvész<br>telek | Budapest, II. ker<br>Törökvész<br>telek | Budapest, II. ker<br>Törökvész<br>telek |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK   |                                      |   |   |   |   |   |
| Ár (Ft)  | --                                   | 229 000 000                               | 490 000 000                             | 295 000 000                             | 405 000 000                             | 450 000 000                             |
| Bontási/Telekalakítási költség   | 0                                    | 0   | 0                                       | 0                                       | 0                                       | 0                                       |
| Korrigált Ár   | --                                   | 229 000 000                               | 490 000 000                             | 295 000 000                             | 405 000 000                             | 450 000 000                             |
| Fajlagos ár Ft   | 1 100                                | 899                                       | 1 300                                   | 1 336                                   | 1 020                                   | 1 071                                   |
| Tulajdonátr. viszonya/típusa   | --                                   | 254 727                                   | 376 923                                 | 220 808                                 | 397 059                                 | 420 168                                 |
| Korrekciós tényező   | --                                   | Kínálat                                   | Kínálat                                 | Kínálat                                 | Kínálat                                 | Kínálat                                 |
| Korrigált ár   | --                                   | 206 100 000                               | 441 000 000                             | 265 500 000                             | 364 500 000                             | 405 000 000                             |
| Korrigált ár (Fűm2)  | --                                   | 229 255                                   | 339 231                                 | 198 728                                 | 357 353                                 | 378 151                                 |
| ÉRTÉKILGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTTETTSÉG MIATT: |                                      |   |   |   |   |   |
| KÖRNYEZET, PANORÁMA  |                                      | Kedvezőbb<br>1,05                         | Kedvezőtlenebb<br>0,80                  | Kedvezőtlenebb<br>0,95                  | Kedvezőtlenebb<br>0,80                  | Kedvezőtlenebb<br>0,80                  |
| MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA  |                                      | Kedvezőbb<br>1,05                         | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  | Kedvezőbb<br>1,05                       | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  |
| TELEK BÉEPÍTHETŐSÉGE, JOGI KORLÁT  |                                      | Kedvezőtlenebb<br>0,50                    | Kedvezőtlenebb<br>0,50                  | Kedvezőtlenebb<br>0,60                  | Kedvezőtlenebb<br>0,50                  | Kedvezőtlenebb<br>0,50                  |
| ÖSSZKÖZMŰVESÍTTETTSÉG  |                                      | Kedvezőtlenebb<br>0,90                    | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  | Kedvezőtlenebb<br>0,90                  |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE   |                                      | 113 739                                   | 109 911                                 | 107 045                                 | 115 782                                 | 122 521                                 |
| Kerekített értékek   |                                      | 113 700                                   | 109 000                                 | 107 000                                 | 115 000                                 | 122 500                                 |

A TELEK ÉRTÉKE A SZOLGALMI JOGOK FIGYELEMBEVÉTELE ELŐTT:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Korrigált egységárak átlaga(Fűm2)  | 113 440              |
| Teljes terület                     | m <sup>2</sup> 1 100 |
| Ingatlan becsült nettó értéke (Ft) | 124 784 000          |

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

|                  |         |                    |
|------------------|---------|--------------------|
| 1 minimum        | 107 045 | nem mértékadó adat |
| 2 maximum        | 122 521 | nem mértékadó adat |
| 3 számtani átlag | 113 440 | értékindikátor-1   |