

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, Józsefhegyi út 11. szám alatti
15147/1 és 15147/2 helyrajzi számú ingatlanok alkotta,
FEJLESZTÉSI TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2021. augusztus 25.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2021.08.25.
Az értékbecslés hatálya:	2021.11.25.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
Az ingatlanok címe:	1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. (15147/1, 15147/2 hrsz.)
Az ingatlanok leírása:	Telek 1 1 db 6 357 m ² Épület 1 db 235 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Szemlőhegy városrészében, a Józsefhegyi úton fekvő 2 önálló, de egybe kerített ingatlan, mely természetben egy részben kétlakásos lakóépülettel beépített, részben beépítetlen fejlesztési ingatlan. A 15147/1 hrsz lakóépülettel beépített, lakóövezetbe sorolt beépíthető ingatlan, míg a 15147/2 hrsz beépítetlen területként nyilvántartott, de a hatályos szabályozási tervben a beépítésre szánt területek között szerepel, „közhasználat elől elzárható zöldterület” övezetben, 0% felszíni és 0% felszín alatti beépíthetőséggel, ami gyakorlatilag a beépítés tilalmát jelenti. Az ingatlan környezete jellemzően reprezentatív villaépületekkel, és kis lakásszámú, vegyes korú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet. A közvetlen környezetben azonban szabadon látogatható közterület, illetve vízügyi terület található. A környék a II. kerületen belül belső fekvésű, dunai panorámával rendelkezik. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető.

A vizsgált 15147/1 hrsz-ú telek közelítően négyzet alaprajzú, közterülettel a keleti oldalán érintkezik (Józsefhegyi út), nyugati irányból játszótér. illetve park céljára fenntartott beépíthető terület, délről a vízmű telek, egyéb irányokból park jellegű közterület A telek utcafrontja cca. 69 m-es, átlagos mélysége 58 m. A telket az utca szintjénél, a változó terepviszonyok miatt cca. 2,0-2,5 m-rel magasabban helyezkedik el, az utcához támfallal kapcsolódik, a terület keleti irányba lejt, amit a beépítés során részben mérsékeltek. A telek minden irányból kerített, illetve a nyugatról szomszédos (játszótér számára fenntartott) 15147/2 hrsz-ú telekkel egybe kerített, személybejárat a Józsefhegyi úti támfalon található, mely azonban gépkocsival nem járható, gépkocsi bejáratot az északi oldalon a közpark felől nyitottak, amelyet a tulajdoni lapon átjárási szolgalmként nem tüntettek fel. A telek beépített, azon egy térképmásolaton feltüntetett bontandó / felújítandó állapotú 2 lakóegységes lakóépület áll. A beépítetlen terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezetlen, gondozatlan.

A 15147/2 hrsz-ú telek közelítően négyzet alaprajzú, cca. 64 m széles, átlagos mélysége 44 m. Az ingatlan délről a „vízmű-telek”, nyugatról és északról park jellegű közterület, míg keletről a vizsgált ingatlanal egybe kerített, 15147/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban álló lakóingatlan határolja. A 15147/2 hrsz-ú ingatlan közterülettel nem érintkezik. A szomszédos ingatlanokat érintő átjárási szolgalm az ingatlan javára nincs bejegyezve. A telek a 15147/1 hrsz-ú ingatlanal határos oldalát leszámítva a további birtokhatárokon kerített, de a kerítésen bejáratot nem alakítottak ki. A terület keleti irányba lejt, a telek területén belüli lejtés cca. 10-12 m. A telek területén belül található a Józsefhegy - kilátó melletti - legmagasabb pontja, ezért a városi panorama lehetősége elvileg adott. A telek beépítetlen, erdős-fás zöldterület, jellemzően rendezetlen, gondozatlan. A vizsgált ingatlan nincs használatban, a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlan telkéhez van kerítve.

A 15147/1 hrsz-ú telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 7,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint emelet beépített tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 23 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben, amit a rendelkezésünkre bocsátott módosítási javaslat szerint 8 egységre kívánnak módosítani, az egyéb beépítési mérték változatlanul hagyása mellett. A terület „A” jelű barlangvédelmi zónába tartozik, ahol bármilyen beépítés előtt üregkutatást kell végezni. A 15147/2 hrsz-ú telek a KÉSZ Övezeti terv 1. melléklete szerint az ingatlan a Zez-1/Lk-jelű, közterületi zöldterületek övezetbe sorolt, ahol 0% felszíni beépítettség megengedett, így az ingatlanon kerítés kivételével semmi nem építhető, felszíni parkoló nem létesíthető, növényzet csak a barlang védőzónájára figyelemmel telepíthető. A 15147/2 hrsz-ú telek a beépíthető területet nem növeli, értéke a 15147/1 hrsz-ú telekhez képest megnövekedett terület kizárólagos használatában jelentkezik.

A nyilvántartás szerint a vizsgált 15147/1 hrsz-ú telek lakóingatlan, míg a 15147/2 hrsz-ú telek beépítetlen terület, a becsült érték nem tartalmaz ÁFÁ-t. A becsült érték a két telek együttes értékesítésére vonatkozik.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR=350 HUF	
Összehasonlító megközelítés	790 000 000 Ft	2 257 143 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	700 000 000 Ft	2 000 000 EUR
Egyeztetett érték	790 000 000 Ft	2 257 143 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

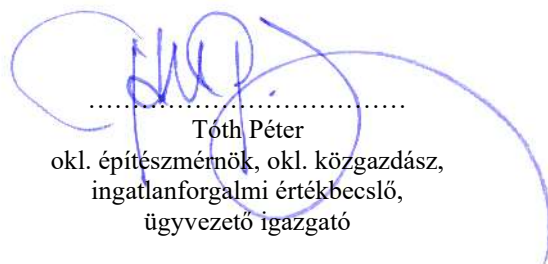
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. augusztus 25.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecsítő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsítő,
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 másolat
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Alaprajz (részleges)
- 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 vizsgálja felül a 1025 Budapest, Józsefhegyi út 11. (15147/1, 15147/2 hrsz-ú hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlanok 2021. június 5-én és június 7-én készült forgalmi értékbecsléseit. Megbízó tájékoztatása szerint sem az ingatlan jogi viszonyaiban, sem állapotában nem következett be változás a korábbi értékelés óta eltelt időszakban.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. február 28. / 2021. április 7 / 2021. augusztus 23.
- értékelés zárása 2021. augusztus 25.
- értékelés hatálya 2021. november 25. (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 lapok (2021.01.29.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata
- alaprajz

2.2. Szakértői módszer

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

A szemle során megtekintettük az ingatlant, melynek bérloői tájékoztatást nyújtottak annak állapotáról és használat tapasztalatairól.

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 értékelésén alapuló (piaci) értékét.

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az 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, Szemlőhegy városrészében, a Józsefhegyi úton fekvő 2 önálló, de egybe kerített ingatlan, mely természetben egy részben kétlakásos lakóépülettel beépített, részben beépítetlen fejlesztési ingatlan. A 15147/1 hrsz lakóépülettel beépített, lakóövezetbe sorolt beépíthető ingatlan, míg a 15147/2 hrsz beépítetlen területként nyilvántartott, de a hatályos szabályozási tervben a beépítésre szánt területek között szerepel, „közhasználat elől elzárható zöldterület” övezetben, 0% felszíni és 0% felszín alatti beépíthetőséggel, ami gyakorlatilag a beépítés tilalmát jelenti.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.08.16.)

- cím:	1025 Budapest, Józsefhegyi út 11.	
- helyrajzi szám:	15147/1	15147/2
- terület (m²):	3504	2853
- megnevezés:	kivett, lakóház, udvar, egyéb épület	kivett, beépítetlen terület
- tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata	
- tulajdoni hányad	1/1	
- jogcím:	ingatlan megosztás	ingatlan megosztás
- jelzálog:	-	
- szolgalmak:	-	
- egyéb:	-	
- széljegyek:	-	

**A vizsgált ingatlanok tulajdoni helyzete rendezett, azok Megbízó tulajdonában állnak.
Az ingatlanok nem szolgálnak pénzügyi követelés biztosítékaul.**

Értékelésünk per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan a Szemlőhegy városrészben a Józsefhegyi utca legmagasabb részén közelében, a felső helyezkedik el. A környék a budai Szemlőhegy városrész, a főváros legmagasabb presztízsű lakóövezeteinek egyike. A térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető és az itt álló épületek jelentős részéből dunai és városi panoráma nyílik, a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel jól ellátott.

A szűkebb környezet jellemzően változatos életkorú társasházakkal családi és sorházakkal valamint reprezentatív villákkal beépített lakóövezet. A Szemlőhegy és Józsefhegyi utca ezen a szakaszán enyhe lejtésű, jó burkolatminőségű közút, szerény mértékű áthaladó gépjárműforgalommal.

Az egyéni és tömegközlekedési lehetőségek jók, a belváros a 200 méteren belül elérhető 191-es busszal közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás (Széll Kálmán tér), a HEV (Margit híd állomás), valamint a Budát Pesttel összekötő 4/6-os villamos megállója 1-1,5 kilométerre található. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható a terület fizető övezet.

3.3. Telek

A vizsgált 15147/1 hrsz-ú telek közelítően négyzet alaprajzú, közterülettel a keleti oldalán érintkezik (Józsefhegyi út), nyugati irányból játszótér, illetve park céljára fenntartott beépíthető terület, délről a vízmű telek, egyéb irányokból park jellegű közterület. A telek utcafrontja cca. 69 m-es, átlagos mélysége 58 m. A telket az utca szintjénél, a változó terepviszonyok miatt cca. 2,0-2,5 m-rel magasabban helyezkedik el, az utcához támfallal kapcsolódik, a terület keleti irányba lejt, amit a beépítés során részben mérsékeltek. A telek minden irányból kerített, illetve a nyugatról szomszédos (játszótér számára fenntartott) 15147/2 hrsz-ú telekkel egybe kerített, személybejárat a Józsefhegyi úti támfalon található, mely azonban gépkocsival nem járható, gépkocsi bejáratot az északi oldalon a közpark felől nyitottak, amelyet a tulajdoni lapon átjárási szolgálomként nem tüntettek fel. A telek beépített, azon egy térképmásolaton feltüntetett bontandó / felújítandó állapotú 2 lakóegységes lakóépület áll. A beépítetlen terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezetlen, gondozatlan.

A vizsgált 15147/2 hrsz-ú telek közelítően négyzet alaprajzú, közterülettel semmilyen irányból nem érintkezik. Az ingatlant délről a vízmű telek, nyugatról és északról park jellegű közterület, míg keletről a vizsgált ingatlannal egybe kerített 15147/1 hrsz-ú, megbízó tulajdonában álló lakóingatlan határolja. A telek cca. 64 m széles, átlagos mélysége 44 m. A terület keleti irányba lejt, a telek területén belüli lejtés cca. 10-12 m. A telek területén belül található a Józsefhegy, kilátó melletti, legmagasabb pontja. A telek a 15147/1 hrsz-ú ingatlan felőli oldal kivételével minden irányból kerített, önálló személy, vagy gépkocsi bejáratral nem rendelkezik. Megközelítését a tulajdoni lapon átjárási szolgálomként nem tüntettek fel. A telek beépítetlen, a terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezetlen, gondozatlan.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált 15147/1 hrsz-ú ingatlanra a közhiteles közműtérkép szerint minden közmű bekötésre került, míg a 15147/2 hrsz-ú telek önállóan nem közművesített.

3.5. Felépítmények,

A 15147/1 hrsz-ú ingatlanon egy a földhivatali térképmásolaton is feltüntetett lakóépület áll. Az ingatlanon álló felépítmény bontandó / felújítandó állapotú. A 15147/2 hrsz-ú telek beépítetlen.

fszt/1-es lakrész

Az épület hosszfőfalas rendszerű, két egymás melletti lakrészt tartalmaz. A vizsgált lakrész az épület keleti oldalán található.

- szintszám:

3 (pince, földszint, beépített tetőtér)

- beépített alapterület m^2
- hasznos alapterület: $139 m^2 (+25 m^2)$

Az épület vélhetően 1830-as években épülhetett, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel és cseréppel fedett. A vizsgált lakrész keleti bejáratú, alaprajza egyszerű: előtérből nyíló mellékhelyiségekkel, két egymásból nyíló szobával és egy egykori fedett terasz beépítésével létrejött dolgozószobából áll. Az előtérből közelíthető meg az erkéllyel rendelkező padlásszoba és a pince is. A lakás helyiségei a rendelkezésünkre bocsátott helyiségellenőrző lap és alaprajz szerint a következők.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint	
		lakótér	terasz/ egyéb
		m2	m2
		139,06	25,58
előtér	kerámia	5,45	
fürdő	kerámia	3,39	
WC	kerámia	1,11	
konyha	kerámia	7,89	
kamra	kerámia	0,98	
szoba I.	parketta	38,83	
szoba II.	parketta	24,00	
dolgozó szoba	parketta	39,35	
padlástéri szoba	parketta	18,06	
pince	cem. sim		25,58
összesen		164,64	

Az ingatlan szerkezeti jellemzőit a következő táblázatban foglaljuk össze:

Teljesítmény szerkezetek	
Alapozás	kő alapok,
Függ. teherhordó szerkezet	cca. 48 és 30 cm vastag téglá falazatok
Vízszintes teherh. szerkezet	földszint fölött fa födém szerkezet,
Tető szerkezet	fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel,
Kiegészítő szerkezetek	
Határoló falak	cca. 48 és 30 cm vastag téglá falazat, vakolt színezett felületek
Belő térelh. falak	10 cm vastag téglá falazatok
Lépcső szerkezet	fa szerkezet
Felületképzések	
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolatok	kerámia és parketta (helyiséglista szerint)
Álmennyezetek	-
Szigetelések	
Talajnedvesség	n.a.
Tető szakaszok	n.a.
Nyílászárók	
Homlokzati ajtók, kapuk	fa szerkezet, táblás kivitelben

Ablakok	fa szerkezetű ablakok kétrétegű üvegezéssel,
Felülvilágítók	-
Belső nyílászárók	fa szerkezetek
Épületgépészet	
Hőellátás	gáz üzemű központi fűtés, radiátoros hőleadással
Klimatizáció	-
Használati melegvíz	központi gázkazán
Épületvillamosság	
Erőátvitel, világítás	kiepített
Felvonó	-
Kommunikáció	nincs adat,
Biztonságtechnika	n.a.

A lakrész felújítandó állapotban van, a dolgozószoba mennyezete nagy területen bázott megerősítésre szorul, a nyílászárók elhasználódottak. Az épületgépészeti rendszerek működőképesek.

**A lakrész műszaki-használati állapota hasonló,
új építésű szerkezethez mérten 80-85%-os.**

Fszt/2-es lakrész

Az épület hosszfőfalas rendszerű, két egymás melletti lakrészt tartalmaz. A vizsgált lakrész az épület nyugati oldalán található.

- szintszám: 3 (pince, földszint, beépített tetőtér)
- beépített alapterület m^2
- hasznos alapterület: $96 m^2 (+8 m^2)$

Az épület vélhetően 1830-as években épülhetett, hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű nyeregtetővel és cseréppel fedett. A vizsgált lakrész nyugati bejáratú, alaprajza egyszerű: előtérből nyíló mellékhelyiségekkel, két egymásból nyíló szobából áll. Az előtérből közelíthető egy csigalépcsőn a tetőtéri két padlásszoba és a mellékhelyiségek. A lakás helyiségei a rendelkezésünkre bocsátott helyiségellenőrző lap és alaprajz szerint a következők.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint	
		lakótér	terasz/ egyéb
		m ²	m ²
		95,96	7,97
előtér	műkő	1,76	
közlekedő	műkő	8,67	
fürdő	kerámia	3,72	
közlekedő	műkő	3,60	
konyha	kerámia	5,53	
szoba	parketta	13,65	
szoba	parketta	17,92	
szoba	parketta	5,28	

padlástéri szoba	parketta	10,01	
padlástéri közlekedő	parketta	7,38	
padlástéri fürdő	kerámia	2,45	
padlástéri szoba	parketta	15,99	
pince			4,89
pince			3,08
összesen		103,93	

Az ingatlan szerkezeti jellemzőit a következő táblázatban foglaljuk össze:

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás	kő alapok,
Függ. teherhordó szerkezet	cca. 48 és 30 cm vastag téglafalazatok
Vízszintes teherh. szerkezet	földszint fölött fa födém szerkezet,
Tető szerkezet	fa szerkezetű nyeregtető cserép fedéssel,
Kiegészítő szerkezetek	
Határoló falak	cca. 48 és 30 cm vastag téglafalazat, vakolt színezett felületek
Belő térelh. falak	10 cm vastag téglafalazatok
Lépcsőszerkezet	fa szerkezet
Felületképzések	
Belső falfelületek	vakolt, festett
Padlóburkolatok	kerámia és parketta (helyiséglista szerint)
Álmennyezetek	-
Szigetelések	
Talajnedvesség	n.a.
Tető szakaszok	n.a.
Nyílászárók	
Homlokzati ajtók, kapuk	fa szerkezet, táblás kivitelben
Ablakok	fa szerkezetű ablakok kétrétegű üvegezéssel,
Felülvilágítók	-
Belső nyílászárók	fa szerkezetek
Épületgépészet	
Hőellátás	gáz üzemű központi fűtés, radiátoros hőleadással
Klimatizáció	-
Használati melegvíz	központi gázkazán
Épületvillamosság	
Erőátvitel, világítás	kiépített
Felvonó	-
Kommunikáció	nincs adat,
Biztonságtechnika	n.a.

A lakrész felújítandó állapotban van, a nyílászárók elhasználódottak. Az épületgépészeti rendszerek működőképesek.

**A lakrész műszaki-használati állapota hasonló,
új építésű szerkezethez mérten 80-85%-os.**

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált 15147/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lk-2/SZ-10-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az építési övezet paraméterei a következők:

Építési	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
övezet					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek						általános	parkolási	mértéke	magassága
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,3	70	-	7,5

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 7,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint emelet beépített tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 23 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben. A terület „A” jelű barlangvédelmi zónába tartozik, ahol bármilyen beépítés előtt üregkutatást kell végezni.

A rendelkezésünkre bocsátott felülvizsgálati javaslat szerint, a 15147/1 hrsz-ú átsorolását tervezik az **Lk-2/SZ-24-jelű** övezetbe.

Építési	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
övezet					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek						általános	parkolási	mértéke	magassága
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m²	m	m	%	%	m²/m²	m²/m²	%	m	
Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,3	75	-	7,5

A beépítés lényegi paramétereinek változatlanul hagyása mellett, a telken 8 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben.

A vizsgált 15147/2 hrsz-ú ingatlant a KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a **Zez-1/Lk-jelű, közterületi zöldterületek övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek			felszíni	terep. alatt	általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység							
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Zez-1/Lk	-	-	-	-	0	0	-	-	70	-	-

A telken kerítés kivételével semmi nem építhető, felszíni parkoló nem létesíthető, növényzet csak a barlangra figyelemmel telepíthető.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált 15147/1 hrsz-ú ingatlan, valamint az azon álló lakóépület bérbeadással hasznosított, a rendelkezésünkre bocsátott bérleti szerződések szerint a bérleti díj messze elmarad a piaci bérleti díjaktól, elhanyagolható összegű. A vizsgált 15147/2 hrsz-ú ingatlan használaton kívül elkerítve áll.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi felépítmények bontása, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. E szerint a teleken 5 egységes társasház (átlagos lakóter 170 m²) is építhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
	m ²		m		m ² /m ²	
Cím	Bp. 02.					
	Józsefhegyi út 11					
Hrsz	15147/1					
Területe	3504	2 502				
Övezet	Lk-2/SZ-10	1 000	15%	7,50	0,4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		375	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				938	1 001	
Modell fejlesztés m ²						
Földszinti bruttó	375		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	938				938	

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
kiváló elhelyezkedés	bontandó épület
jó tömegközlekedési kapcsolat	barlangvédelmi övezet
páratlan panoráma	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020Q3
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2020</i>							
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-4,6
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	0,4
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-2,1
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	3,5
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,4
HUF/EUR (éves átlag)	308,66	309,90	311,46	309,21	318,87	325,35	348,03
HUF/USD (éves átlag)	232,52	279,46	281,44	274,27	270,25	290,66	309,72
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68

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

Látható, hogy minél tovább maradnak fenn a járvány terjedését mérsékelni hivatott korlátozások, annál súlyosabb gazdasági következményekkel kell számolni. Mivel a vírus hatásmechanizmusa még nem teljesen feltárt nem ismert, például az, hogy előfordulhat-e a fertőzésből kigyógyultak felülfertőződése, illetve vakcina csak decembertől áll rendelkezésre, így nem tudható, hogy meddig szükséges a korlátozások fenntartása. Európában a nyár közepéig sikerült többé-kevésbé normalizálni a járványhelyzetet, de augusztusban a járvány terjedése ismét felgyorsult, így októbertől további jelentős mobilitási korlátozásokkal kell szembenéznünk. Ha ezek a korlátozások hónapokra fennmaradnak, akkor alig lesz olyan

gazdasági ágazat, amelyik markáns visszaesés nélkül élheti meg a következő éveket.

A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatkozó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.

Az ingatlanpiac jellegéből adódóan némileg lassabban reagál, de a szállodák és a vendéglátó egységek, illetve a legtöbb retail terület piacán már érzékelhető az árak eróziója. Az általános félelem, továbbá a határzárak és az utazási korlátozások miatt a turizmus és a kapcsolódó iparágak (légiközlekedés) ellehetetlenültek, a turisztikai és vendéglátási szektorban érintett ingatlanok (szállodák, vendéglátó egységek) esetében az optimista forgatókönyvek szerint is legalább 1-3 év szükséges a 2019 évi eredmények eléréhez, ha erre egyáltalán lesz lehetőség.

Az ingatlanpiacot ahogyan az elmúlt 3 évben a folyamatos pozitív gazdasági események és támogatások mozgatták, úgy a most várható következő gyengeségek fogják visszahúzni: turizmus drámai problémája, növekvő munkanélküliség, befektetők eltűnése, külföldi vásárlók eltűnése, hitelpiac gyengülése, jelenlegi állami támogatások esetleges megszűnése. Ezen tényezők közül már 1-2 is komoly negatív hatást képes kifejteni a piacra, ezek együttesen viszont átmeneti visszaesést hozhatnak a közeljövőben. A magyar kormány által 2020. december 31-ig érvényben lévő, vélhetően 6 hónappal meghosszabbítandó hiteltörlesztési moratórium lehetőséget biztosít a hitelezett tulajdonosoknak az újrakezdésre, illetve értékesítési kényszer esetén az ingatlanpiaci környezethez való alkalmazkodásra, a termék átárázására. A moratóriumnak is köszönhetően az ingatlanpiacot még nem jelentek meg nagy tömegben a „bedőlt” ingatlanok.

Az utcai üzletek tekintetében azonban már megnőtt az üresedés, számos helyiséget kínálnak bérbeadásra a körutakon, és a pesti oldalon több, teljesen berendezett étterem is a piacra került már, hónapról-hónapra csökkenő kínálati árakkal. A kínálati piac a bérleti díjak tekintetében is érezteti hatását, néhány nagyobb portfólióval rendelkező tulajdonos már jelentősen csökkentette 1-3 éves időszakra vonatkozó kínálati bérleti díjait.

A befektetési kockázati szintek 2015-2019 közötti időszakban érzékelhetően csökkentek, amit a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje ugyanakkor még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van: 2020 I. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 5,25% kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 4,75/5,25% logisztikai ingatlanok esetében 7,25%-os szinten álltak (JLL). A COVID-19 helyzet kapcsán bizonytalanság alakult ki a befektetési piacokon, ami első sorban a tranzakciók zárásához szükséges nemzetközi utazások korlátozása miatt technikai korlátként jelentkezett. Ugyanakkor a likviditás nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, bár vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-1,00%-kal emelkedett. Ezen elvárásokra azonban az eladói oldal érdemben nem reagált. Fentiek mellett 2021 I. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak (JLL): iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 6,00/6,25% logisztikai ingatlanok esetében 6,75%

4.2. Lakáspiac

A 2014-15-ös mélyponthoz viszonyítva, európai szinten is jelentős mértékű áremelkedés ment végbe a magyar és különösen a budapesti lakáspiacon. Ez megjelent a használt és az újjépítésű lakások áraiban is. Az áremelkedés hajtóerőiként több tényezőt azonosíthatunk: a gazdasági válság miatt elhalasztott vásárlások azonnali jelentkezését, a budapesti belvárosban a rövidtávú bérbeadás haszna által generált befektetői kereslet, állami áfacsökkentés által generált kínálati többlet, állami családtámogatás által generált keresletnövekedés. Mindezen tényezők mellett megjelent egy – az áremelkedéshez viszonyítva jóval szerényebb méretékű – de általános bérnövekedés is. E tényezők hatása 2019 nyarára kifulladt, illetve az áremelkedés mértéke messze meghaladta az átlagos jövedelemnövekedés mértékét, a befektetői keresletet elszívta az állam saját közvetlen finanszírozása („szuper államkötvény”), az áfakedvezmény megszűnt, míg a válság miatt visszafogott keresletet már kielégítették. 2020 januárjára éves szinten mérten 30%-os keresleti visszaesést regisztráltak a lakáspiacon, mely óvatos előrejelzés szerint is az árak stagnálását vetíti előre a közeljövőre. A fővárosi lakáspiacon a helyzet lényegesen súlyosabb, a 2018-as csúchoz képes 2019-ben 40%-kal esett vissza a tranzakciószám. A 2020-as társadalmi korlátozások tovább csökkentették a keresletet, az áprilisi tranzakciószám a 2019-es év azonos hónapjához viszonyítva további 38%-kal alacsonyabb volt, elérve ezzel a 2014-es mélypontot. Az ingatlanok kínálati áraiban - a piac késleltetett reakciója miatt – a beállt keresletcsökkenés nem jelent meg, csökkenés egyelőre a lakások bérleti díjaiban tapasztalható.

A lakáspiacon a 2014 óta tartó élénkülés 2019-ben megtorpant, 2020-ban pedig a lakáspiac előbb erőteljes, majd mérsékeltebb visszaeséssel reagált a Covid19-járvány egymást követő hullámaira. Az új és a használt lakások árindexe szétvált, és míg az előbbieket áremelkedése a korábbi ütemhez hasonlóan folytatódott, a használt lakásoké lelassult és alig haladta meg az általános fogyasztói áremelkedés mértékét. 2021 I. negyedévében a lakáspiacon élénkült a forgalom, és mind a használt, mind az új lakások ára 5,8%-kal emelkedett az előző negyedévhez képest.

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 értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület belső és középső része, illetve a XII. kerület északi azzal határos zónái. A budai oldalon a 2 000 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 1500-3000 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálási ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2020/21(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Bólyai út (2021.01.)	2539	(1850)	közbenső pozíciójú fejlesztési telkek. Lk-2/SZ-5 és részben SZ-6 övezet. Felszíni beépítés: 20%, szabadonállóan, építménymagasság: 9,5 m, szintterületi mutató: 0,75 + 0,5 21 lakóegység létesíthető 2 épületben	980,0		(386)
Budapest, II. Csatárka (2021.03.)	1650	(1181)	közbenső pozíciójú fejlesztési telkek. megkezdett beruházás, megépített alap, lejárt engedély Lk-2/SZ-5 övezet. Felszíni beépítés: 20%, szabadonállóan, építménymagasság: 9,5 m, szintterületi mutató: 0,75 + 0,5 10 lakóegység létesíthető	500,0		(303)
Budapest, II. Felső Zöldmáli út (2021.03.)	1061	(424)	Sarki pozíciójú fejlesztési telkek, bontandó épülettel. Lk-2/SZ-27 övezet, barlangvédelmi zóna „A”. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,3 2 lakóegység létesíthető	289,0		(272)

Korrekciók, értékképzés

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.

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba. Adásvételi adatok esetén nem alkalmazunk korrekciót.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- Dátum szerinti korrekciót a 2021-es adat esetében korrekciót alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott

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

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

Értékelés 15147/2 hrsz.

A 15147/2 hrsz-ú ingatlan önálló megközelítéssel nem rendelkező, nem beépíthető telek, melyhez hasonlót az ingatlanpiacon nem keresnek és nem értékesítenek, forgalmi értéke nem meghatározható. A 15147/2 hrsz-ú ingatlannal egybe kerített, közvetlenül szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlan értékéből levezetve, megfelelő korrekciók alkalmazásával meghatározható egy együtt hasznosítási érték, mely a két ingatlan együttes értékesítése estén realizálható. A módszer alkalmazása során először meghatározzuk a vizsgált ingatlan értékét úgy mintha a szomszédos 15147/1 hrsz-ú ingatlannal azonos beépíthetőségű lenne, majd ezt az értéket annak figyelembe vételével korrigáljuk, hogy a vizsgált ingatlan új tulajdonosa az elkerítésen és a másoktól elzárt használaton kívül szinte semmire sem jogosult.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.
Városrész		Szemlőhegy	Rózsadomb		
Utca, közterület		Józsefhegyi	Bólyai	Csatárka	Felső Zöldmáli
Házszám		15147/2			
Terület	m2	2 853	2 539	1 650	1 061
Övezet		Zez-1/Lk	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-27
Beépíthetőség		0%	20%	20%	15%
Építménymagasság	m	0,00	9,50	9,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,00	0,75	0,75	0,40
Építhető felszíni terület	m2	0	508	330	159
Építhető szintterület	m2	0	1 904	1 238	424
Kínálati ár	eFt				
Értékesítési ár	eFt		980 000	500 000	289 000
Dátum			2021.01	2021.03.	2021.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	320,46	385,98	303,03	272,38
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	533,21	514,64	404,04	680,96
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció					
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	272,39	328,082	257,576	231,527
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	453,23	437,443	343,434	578,817
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-10%		
megközelítés		100%			
zöldfelület		100%			
területi méret		100%		-10%	-20%
alak, lejtés viszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%	-15%		
fejlesztési terv, építési engedély		100%		-20%	
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%		5%	5%
egyéb (barlangvédelmi zóna)		100%	-10%		
Korrekció mértéke			65%	75%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	201,078	213,253	193,182	196,798
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	366,51	349,954	257,576	491,995
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	201,078			
Becsült érték önálló beépíthető telek	Ft	573 674 488			
korlátozott hasznosíthatóság		85%			
Becsült érték 15147/1 hrsz-el együtt értékesítve	Ft	86 051 173			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült értéke a 15147/1 hrsz-szel együttes értékesítés esetén összesen,
kerekítve 86,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Értékelés 15147/1 hrsz.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.
Városrész		Szemlőhegy	Rózsadomb		
Utca, közterület		Józsefhegyi	Bólyai	Csatárka	Felső Zöldmáli
Házszám		11			
Terület	m2	3504	2 539	1 650	1 061
Övezet		Lk-2/SZ-10	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-5	Lk-2/SZ-27
Beépíthetőség		15%	20%	20%	15%
Építménymagasság	m	7,50	9,50	9,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,75	0,75	0,40
Építhető felszíni terület	m2	526	508	330	159
Építhető szintterület	m2	1 001	1 515	1 181	424
Kínálati ár	eFt				
Értékesítési ár	eFt		980 000	500 000	289 000
Dátum			2021.01	2021.03.	2021.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	320,46	385,98	303,03	272,38
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	583,76	647,02	423,28	680,96
Kínálati korrekció			-15%	-15%	-15%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció					
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	272,39	328,082	257,576	231,527
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	496,19	549,971	359,788	578,817
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-10%		
megközelítés		100%			
zöldfelület		100%			
területi méret		100%		-10%	-20%
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%	-15%		
fejlesztési terv, építési engedély		100%		-20%	
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%		5%	5%
egyéb (barlangvédelmi zóna)		100%	-10%		
Korrekció mértéke			65%	75%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	201,078	213,253	193,182	196,798
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	400,60	439,977	269,841	491,995
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	201,078			
Becsült érték	Ft	704 576 027			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 705,0 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, piac-konform beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek. A módszer a 15147/1 hrsz esetében alkalmazható, a 15147/2 hrsz esetében, az építési előírások miatt nem vezethet értelemezhető eredményre.

5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Bruttó	Szerk	Nettó	Hasznos	Lakás	Parkoló
Józsefhegyi						
Felszín alatt	626		563	535	0	535
-1	626	90%	563	95%	535	535
Felszín felett	938		813	772	772	0
Fszt	375		327		310	
I.	375		327		310	
Tt.	188	85%	160		152	
Összesen	1 564		1 375	1 307	772	535
Egys/gk. parkoló				m2/db	5	25
Egys/gk. parkoló				db		10

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: bontás, tereprendezés, üregkutatás;
- A modellezett beépítés szabadon álló, legvalószínűbb helye a jelenlegi épület területe. A beépítést pince, földszint, emelet és beépített tetőtér szintelosztással tervezzük. Az épületben 5 egység kialakítását modellezzük, minden egység esetében terasszal.
- parkolás: a -1 pincszinten összesen 10 parkolóhely kialakításával és összesen 275 m² tároló kialakításával számolunk.

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2021 szeptember és 2022 február között.
- a kivitelezés időtartamát 16-18 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2023 III. negyedévében tervezzük értékesíteni. A kivitelezés lezárását követően értékesítés is lezárul, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 24 hónap.

5.3.2. Költségek

5.3.2.1. Kivitelezési költségek

Bontás, előkészítés

A területen álló épület bontását 30 eFt/m^2 számoljuk el, a tereprendezést és előkészítést előkészítési költséget telekterületre vetítve cca. $3\,500 \text{ Ft/m}^2$. Mivel a terület barlangvédelmi zónában helyezkedik el, ezért bármilyen beépítés engedélyezése előtt szükséges a terület teljes átvizsgálása, üregkutatás, melynek költségét $20,0 \text{ M Ft}$ -ra becsüljük.

Épület közvetlen költségei

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 (2008-2020 évi adatok). Figyelembe vettünk továbbá 3, általunk felügyelt, jelenleg is zajló budapesti kislakásszámú társasházi beruházás aktuálisan elszámolt költségvetéseit.

A pesti és budai kis lakásszámú, igényes kivitelű, új építésű társasházak létesítése esetén a fajlagos nettó építési költség jellemző értéke (fővállalkozói konstrukcióban) a lakás nettó területre vetítve cca. $800\text{-}1200 \text{ e Ft/m}^2$. Ennél kevesebbe kerül a közös terek, közlekedők megépítése, illetve a pincszint létesítése ($200\text{-}400 \text{ eFt/m}^2$). A fenti kiindulási árat módosítjuk a konkrét beruházás egyedi sajátosságainak és a kivitelezési költséget jelentősen befolyásoló tényezőknek a figyelembevételével. Egyedi sajátosság itt a viszonylag kis méret, ami a fajlagos költségeket növeli. A fentiekén túl az egyedi tételeket külön elszámoltuk, ilyen elemek a személyfelvonók, illetve az esetleges egyedi alapozási munkálatok (résfalazás), stb.

Telken belüli külső munkák

Az adott ingatlan esetében az udvarban járdák, illetve rámpás gépkocsi lehajtó létesül, utóbbi elektromos fűtésű járófelülettel, illetve támfalas elhatárolással.

Az udvar rendezéséhez kertészeti és parkosítási munkák, öntözőrendszer kiépítése, illetve a terület világítása a megvalósítandó feladat.

Szükséges az utcafronti kerítés helyreállítása, vagy új kerítés létesítése illetve egy távvezérelhető gépkocsi bejárat és egy személybejárat létesítése.

A meglévő közműkapacitások bővítésével nem számolunk.

Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 4%-os tartalékot vettünk figyelembe.

5.3.2.2. Egyéb költségek (soft cost)

- A tervezési díj reális mértéke a bekerülési költség arányában határozható meg, az adott nagyságrendben a teljes tervezési díjra a bekerülési költség 4,0-5,0%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);

- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átalányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 2%-ában, 24 hónap időtartamra, havi 850 eFt nagyságrendben,
- Menedzsment: a működési költségek 1 fő alkalmazott havi díja a projekt teljes időtartama alatt (24 hónap);
- A forgalmazáshoz kapcsolódó ügynöki díjakat az értékesítési bevételek között negatív előjellel vettük figyelembe, a bruttó eladási árak 2,0-2,5%-ában.

Projekt elemek	Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros
			27%		27%
			5%		
	m2 db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II. KÖLTSÉGEK				1 225 802 109	1 551 104 079
II.1. Kivitelezés				1 026 059 532	1 303 095 606
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás				40 604 000	51 567 080
Bontási költség	278 1	30 000		8 340 000	10 591 800
Üregkutatás	1	20 000 000		20 000 000	25 400 000
Ingatlan vásárlás	0	0		0	0
Előkészítés, organizáció	3504	3 500		12 264 000	15 575 280
II.1.2 Épület közvetlen	1 500			922 332 454	1 171 362 216
				914 332 454	1 161 202 216
Pince parkoló	250 10	200 000		50 000 000	63 500 000
Pince gépészet, közös	38	200 000		7 600 000	9 652 000
Pince tároló	275	200 000		54 990 000	69 837 300
Felszín feletti közös	41	350 000		14 219 179	18 058 357
Felszín feletti tároló	0			0	0
Felszín feletti üzlet	0			0	0
Felszín feletti lakás	772	1 000 000		771 898 275	980 310 809
Felszín feletti terasz	125	125 000		15 625 000	19 843 750
				8 000 000	10 160 000
Résfal/jet grouting		150 000		0	0
Lift / 6 fős személyf.	1	8 000 000		8 000 000	10 160 000
Autólift/rámpa	0	2 000 000		0	0
Parkológép	0	1 500 000		0	0
Parkolóhely megváltás	0			0	0
II.1.3 Telken belüli külső				17 134 250	21 760 498
Közművek				0	0
víz	5	25 000		125 000	158 750
csatorna	5	45 000		225 000	285 750
gáz	0	10 000		0	0
távfűtés (hőközp. kiépítés)	0 0	10 000 000		0	0
elektromos	5	15 000		75 000	95 250
Utak, rámpa, parkolók	250,0	25 000		6 250 000	7 937 500
Járdák	145,0	25 000		3 625 000	4 603 750
Parkosítás, térvilágítás	2733,7	2 500		6 834 250	8 679 498

Projekt elemek		Egység	Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
		Unit	Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
		m2 db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1.4 Telken kívüli munkák					6 525 000	8 286 750
Járda, útcsatlakozás		1	5 000 000		5 000 000	6 350 000
Közterületi útépités		0,0	15 000		0	0
Közterületi áteresztés	0		0		0	0
Közműfejlesztés						
vízvezeték építés	0		0		0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		5	90 000		450 000	571 500
csatorna építés	0		5 000 000		0	0
csatorna hozzájárulás		5	60 000		300 000	381 000
csapadékv. hozzájárulás		5	60 000		300 000	381 000
gázvezeték építés	0		0		0	0
gáz közműhozzájárulás		0 0	20 000		0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)	0		0		0	0
el. hozzájárulás	1	5	95 000		475 000	603 250
Egyéb	1		0		0	0
II.1.5. Tartalék					39 463 828	50 119 062
Tartalék	4,0%		986 595 704		39 463 828	50 119 062
II.2 Berendezés, bútor					0	0
Bútor	0,0%	0	750 000		0	0
II.3 Soft cost					199 742 578	248 008 473
Tervezés	5,0%				51 302 977	65 154 780
Menedzsment	24		1 500 000		36 000 000	45 720 000
Műszaki ellenőrzés	24	2,0%	855 050		20 521 191	26 061 912
Hatóság, illeték						
lakások, üzletek	2	5	10 000		100 000	100 000
mélygarázs	2	2	100 000		400 000	400 000
felvonó	2	12	20 000		480 000	480 000
egyéb eljárási díjak	1	1	20 000 000		20 000 000	20 000 000
Ügyvéd		5	100 000		500 000	635 000
* Értékesítési jutalék	-2,0%				46 438 410	58 976 781
Marketing	24	1,0%	1 000 000		24 000 000	30 480 000
II. KÖLTSÉGEK					1 225 802 109	1 551 104 079

5.3.2.3. 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. Jelen esetben az ingatlan megvásárlását saját erőből vesszük figyelembe, a teljeköltség 40%-át vesszük figyelembe saját erőként, 60% hitel. Azt feltételezzük, hogy a teljes hitelösszeg piaci hitel (HUF alapú). Ezen kívül 1% szerződéskötési díjjal, valamint 0,5% rendelkezésre tartási díjjal kalkulálunk.

A hitelkamat forint (HUF) alapon 3,0-4,0%-on vehető figyelembe terveztük, az egyéb költségekként még figyelembe vettünk rendelkezésre tartási díjat, illetve az első lehívás díját is.

VII. FINANSZÍROZÁS				47 351 619
Teljes projektköltség				1 937 792 193
Saját erő - telekár				711 990 084
Saját erő - projekt				63 126 793
Saját erő	40,0%			775 116 877
Hitel	60,0%			1 162 675 316
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
1. Egyszeri díjak	1,50%			17 440 130
2. Kamatfizetés	3,00%		15	21 191 425
4. Rendelkezésre tartás	0,00%		15	0
5. Vevői befizetések				-2 186 195 991
Vevői befizetések				
6. kamata	0,50%			7 842 978
7. Zárt számla kifizetése				2 186 195 991
8. Hitelfolyósítás				981 988 763
9. Hitelviasszafizetés				-981 988 763

5.3.3. Bevételek

Javasolt értékesítési árak

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínál- ti ár M Ft	Eladás i ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Újépítésű lakások 2020/21(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Ábrányi Emil u. (2021.02.)	-	L:90 T:85 (132)	2019-ben épült 3 lakásos liftes társasház, felsőszinti, saját ketrésszel, 2 hálós, nagy terasszal rendelkező lakás garázs 8,0 M Ft	249,0		(1 886)
Budapest, II. Pasarét (2021.02.)	-	L:87 T:13 (93)	2021-es átadású 7 lakásos liftes társasház, emeleti, 3 hálós, teraszos lakás garázs 7,0 M Ft	140,25		(1 508)
Budapest, II. Hidász u. (2021.02.)	-	L:60 T:25 (73)	2019-ben épült 7 lakásos liftes társasház, földszinti kertkapcsolatos, 2 hálós, 2 teraszos lakás garázs 7,0 M Ft	108,0		(1 479)

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 2 600 eFt/m² bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a kis lakásszámra
- a mélygarázi zárt parkolóhelyek árait bruttó 7,0 M Ft-on vettük figyelembe,
- az eladási árak ÁFA tartalma kapcsán jelezzük, hogy a jogalkotó kedvezményes 5% ÁFA mértéket vezetett be. A tárolók, garázsok és egyéb értékesítési egységek esetében nem alkalmazható a kedvezményes ÁFA, tehát 27%-os ÁFA tartalommal szükséges számolni.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

III.1 Értékesítési bevétel							2 186 195 991	2 321 920 515	
27%	Pince parkoló		250,0	0	10	5 511 811	7 000 000	55 118 110	70 000 000
27%	Pince tároló		275,0	275		236 220	300 000	64 948 819	82 485 000
5%	Felszín feletti lakás	5	154,4	772		2 476 190	2 600 000	1 911 367 157	2 006 935 515
5%	Felszín feletti terasz	5	25,0	125		1 238 095	1 300 000	154 761 905	162 500 000

A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 2 186 M Ft. A megfelelő lakáskialakítás és tagolás esetén a projekt bruttó árbevétele, 5 és 27%-os ÁFA mértékkel 2 321 M Ft.

5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **15-20,0% között** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a figyelembe vett értékhez a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (12,5-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

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

Az ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke 700,0 M Ft.

**A becsült értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.
(CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).**

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2021.10_12	2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN			711 990 084	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás			698 029 494							
2. Illeték	2,0%		13 960 590							
3. Ügynöki jutalék (vétél)	0,0%		0							
II. KIVITELEZÉS			1 026 059 532	0	20 302 000	160 299 380	166 214 193	166 214 193	166 214 193	166 214 193
1. Bontások	2	6	40 604 000	20 302 000	20 302 000					
2. I. item	100,0%	6	914 332 454		152 388 742	152 388 742	152 388 742	152 388 742	152 388 742	152 388 742
5. Egyéb közvetlen		6	8 000 000		1 333 333	1 333 333	1 333 333	1 333 333	1 333 333	1 333 333
6. Telken belüli külső		4	17 134 250				4 283 563	4 283 563	4 283 563	4 283 563
7. Telken kívüli külső		4	6 525 000				1 631 250	1 631 250	1 631 250	1 631 250
8. Tartalék		6	39 463 828		6 577 305	6 577 305	6 577 305	6 577 305	6 577 305	6 577 305
III. BEREDEZÉS			0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok		4	0					0	0	0
2. Felszerelések		0	0							
3. Egyéb		0	0							
IV. SOFT COSTS			199 742 578	28 287 664	54 063 352	26 472 360	14 472 360	24 962 360	14 472 360	14 472 360
1. Tervezés		3	51 302 977	17 100 992	17 100 992					
2. Menedzsment		8	36 000 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
3. Műszaki ellenőrzés		7	20 521 191	2 931 599	2 931 599	2 931 599	2 931 599	2 931 599	2 931 599	2 931 599
4. Engedélyeztetés		2	20 980 000		10 490 000			10 490 000		
5. Ügyvéd		10	500 000	40 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
6. Értékesítési jutalék	2,00%		46 438 410	3 715 073	6 965 762	6 965 762	6 965 762	6 965 762	6 965 762	6 965 762
7. Marketing		2	24 000 000		12 000 000	12 000 000				
V. BEVÉTEL			43 723 920	17 489 567,3	327 929 399	327 929 399	327 929 399	327 929 399	327 929 399	327 929 399
I. item			2,0%	8,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0		1 102 362	4 409 449	8 267 717	8 267 717	8 267 717	8 267 717	8 267 717	8 267 717
Pince gépészet, közös	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Pince tároló	0		1 298 976	5 195 906	9 742 323	9 742 323	9 742 323	9 742 323	9 742 323	9 742 323
Felszín feletti közös	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti tároló	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti üzlet	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti lakás	5		1 911 367 157	152 909 373	286 705 074	286 705 074	286 705 074	286 705 074	286 705 074	286 705 074
Felszín feletti terasz	5		154 761 905	12 380 952	23 214 286	23 214 286	23 214 286	23 214 286	23 214 286	23 214 286
Felszíni beálló	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Ügyvéd			0	0	0	0	0	0	0	0
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG			248 403 798	126 306 016	93 264 666	141 157 658	147 242 846	136 752 846	147 242 846	147 242 846

Projekt elemek	N.	Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
		év		2021.10_12	2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09
		Q		1	2	3	4	5	6	7	8
		M.		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VL AKTUALIS EGYENLEG			248 403 798	-690 805 925	126 306 016	93 264 666	141 157 658	147 242 846	136 752 846	147 242 846	147 242 846
VIL FINANSZÍROZÁS			47 351 619	0	8 720 065	20 007	11 940 858	4 575 942	14 729 831	7 364 916	0
Teljes projektköltség			1 937 792 193	734 529 844	48 589 664	234 664 733	186 771 741	180 686 553	191 176 553	180 686 553	180 686 553
Saját erő - telekár			711 990 084	711 990 084							
Saját erő - projekt			63 126 793	22 539 760	48 589 664	0	0	0	0	0	180 686 553
Saját erő		40,0%	775 116 877	734 529 844	775 116 877	775 116 877	775 116 877	775 116 877	775 116 877	775 116 877	0
Hitel		60,0%	1 162 675 316	0	8 002 631	234 664 733	186 771 741	180 686 553	191 176 553	180 686 553	0
Folyósított hitel				0	8 002 631	242 667 363	429 439 104	610 125 657	801 302 210	981 988 763	0
Futamidő	12	36									
1. Egyszeri díjak		1,50%	17 440 130	0	8 720 065	0	8 720 065	0	8 720 065	0	0
2. Kamatfizetés		3,00%	21 191 425	0	0	20 007	3 220 793	4 575 942	6 009 767	7 364 916	0
4. Rendelkezésre tartás		0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-2 186 195 991	-43 723 919,82	-17 489 567,93	-32 792 939,7	-32 792 939,7	-32 792 939,7	-32 792 939,7	-32 792 939,7	-32 792 939,7
6. Vevői befizetések kamata		0,50%	7 842 978	54 654,89978	273 274,4989	683 186,2472	1 093 097,996	1 503 010	1 912 921	2 322 833	0
7. Zárolt számla kifizetése			2 186 195 991								2 186 195 991
8. Hitelfolyósítás			981 988 763	0	8 002 631	234 664 733	186 771 741	180 686 553	191 176 553	180 686 553	0
9. Hitelvisszafizetés			-981 988 763								-981 988 763
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.				-734 475 190	-31 593 694	703 193	13 033 956	6 078 952	16 642 753	9 687 749	1 023 520 675
Egyenleg jelenértéke				-699 500 181	-28 656 411	607 444	10 723 068	4 763 018	12 419 078	6 884 902	692 759 081
IX. INGATLANÉRTÉK			698 029 494								
VIII. FEJLESZTŐI HASZON			390 439 096								
Saját erős befektetés				734 529 844	828 566 065	870 014 375	925 455 952	976 304 692	1 039 849 758	1 099 207 162	1 334 854 073
Elvárt hozam		20,0%	390 439 096	36 726 492	41 428 303	43 500 719	46 272 798	48 815 235	51 992 488	54 960 358	66 742 704
Elvárt hozamjelenérték			309 479 603	34 977 612	37 576 692	37 577 556	38 068 745	38 248 014	38 797 595	39 059 300	45 174 089
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG			733 918 431	-690 805 925	125 588 581	335 912 023	558 655 904	142 666 903	122 023 014	139 877 930	147 242 846
Egyenleg jelenértéke			607 690 262	-657 910 404	113 912 546	290 173 435	459 607 595	111 783 252	91 055 452	99 408 633	99 659 754
X. INGATLANÉRTÉK			698 029 494								

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző 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	Súly	Becsült érték	
		Ft	EUR
			350
Összehasonlító értékelés	100%	791 000 000	2 260 000
Maradványérték -fejlesztés	0%	700 000 000	2 000 000
Egyeztetett érték		791 000 000	
Egyeztetett érték, kerekítve		790 000 000	2 257 143

6. ÖSSZEFOGLALÁS

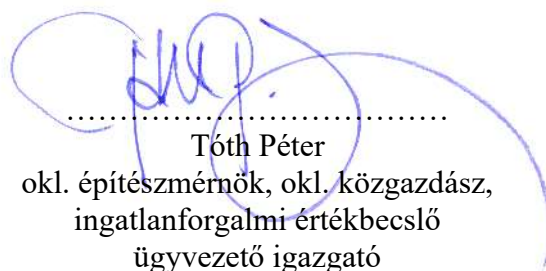
Az ingatlanok végző, egyeztetett forgalmi értéke, együttes értékesítés esetén kerekítve 790 M Ft, azaz hétszázkilencvenmillió Ft.

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2021. augusztus 25.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/384573/2021

2021.08.16

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15147/1 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Csejtei köz 2. "felülvizsgálat alatt"
1025 BUDAPEST II.KER. Józsefhegyi utca 11.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	azonosítási adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	3504	0.00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

jogcím: csere 201922/2/2000/00.08.10

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

- a T-85127 számú vázrajz alapján a 15147 hrsz-ú ingatlan megosztva 15147/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/384569/2021

2021.08.16

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15147/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

aloustaty adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

2853

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

jogcím: csere 201922/2/2000/00.08.10

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II.KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47926/1/2011/11.02.03

- a T-95127 számú vázrajz alapján a 15147 hrsz-ú ingatlan megosztva 15147/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





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

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

2021/39662
2021.06.10

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

V/61/2021.
R.

dr. Hoffmann Edina
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
HELYBEN

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 JÚN 10.

Ikt. szám: XXIV/163-4/2021

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Lőrinczyné Zelinka Szilvia

Tárgy: Tájékoztatás a Bp. II., Józsefhegyi út
11. szám alatti, (hrsz.: 15147/1) és a 15147/2
hrsz.-ú ingatlanok beépíthetőségével
kapcsolatban

V/61-12
szám
Előirat: 24

Melléklet: 1
Tisztelt dr. Hoffmann Edina!

A 2021. június 2-án kelt elektronikus levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

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 és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint a településképi 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.

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

www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi/ KÉSZ

Tervezett építési tevékenységgel összefüggő jogszabályok megtalálhatók továbbá az

E-építés portálon: <https://www.e-epites.hu/jogszabalyok>]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a 15147/1 hrsz.-ú ingatlant Lk-2/Sz-10 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 83-85. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 89. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik:

„ (1) A (2) - (10) bekezdés szerinti lakórendeltetést lehetővé tevő Lk-2/SZ jelű építési övezetek telkén új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincésztíjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

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

b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(2) Az Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6, Lk-2/SZ-7, Lk-2/SZ-8, Lk-2/SZ-9, Lk-2/SZ-10 építési övezetek elsődlegesen lakásrendeltetés elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a 84. § szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

Az Lk-2/Sz-10 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

Hivatkozva a XXIV/59-2/2020 iktató számú korábbi válaszelevelünkben foglaltakra továbbra is megállapítható, hogy a 15147/1 hrsz.-ú ingatlanon legfeljebb 23 db önálló rendeltetési egység egyidejű megléte lehetséges.





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

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 24. szelvény) a 15147/2 hrsz.-ú ingatlant **Zez-1/Lk** jelű beépítésre nem szánt zöldterület övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 136. § (1)-(6) bekezdései, a részletes előírásokról a KÉSZ 136. § (9) bekezdése rendelkezik:

- „A **Zez-1/ Lk** jelű övezet területe jellemzően barlangfelszín, ahol
- a) épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető,
 - b) növényzet a barlang figyelembevételével ültethető,
 - c) felszíni parkoló nem létesíthető,
 - d) közhasználat elől szükség szerint elzárható.”

A **Zez-1/Lk** jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi ingatlanok a KÉSZ 5.A mellékletének megfelelően az „A” barlangvédelmi zónában fekszenek. Az erre vonatkozó előírásokat a KÉSZ 5.§-a tartalmazza.

Budapest, 2021. június 03.

Tisztelettel:


Erdei Gyula
osztályvezető



Melléklet: Az Lk-2/SZ-10 jelű építési övezet és a Zez-1/Lk jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 5.b. és 17. táblázat alapján]

1. melléklet

Az Lk-2/Sz-10 jelű építési övezet és a Zez-1/Lk jelű övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 5.b. és 17. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sb. és 17.	táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Lk-2 Z-		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyetlen előírás alapján
4.	övezetcsoporthoz						felett (%)	alatt (%)			átlagos (m ² /m ²)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B	T	T _{SZ}	T _M	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	É _m	P _{mu} v. H _l v. Ép			
15.	Lk-2/SZ-10		SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	60	-	-
11.	Zez-1/Lk		-	-	-	-	70	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Beépítési mód			Intézményi jelölés/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló		AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	É _m	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	P _{mu}	= utcai parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártisorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többet)	H _l	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás			É _p	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		Á	= állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint					
		p	= állomás					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	megjegyzés:						
		B	= parkoló bentinkút							OTÉK eltéréssel						
										FRSZ 20. § (2) alapján						

RÉSZLET, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 2021. 05. 18.

(RÉSZLET)

Σ

II. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2021

· megalapozó vizsgálat
· alátámasztó javaslat



munkaközi dokumentáció főépítészeti egyeztetésre

2021. május

HIDBANKÉRTÉRTŐDŐ VÉ

TRO/R_
39

LÍVIA UTCA

1. melléklet – Szabályozási Terv –23. szelvény

jelenlegi állapot

forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ

tervezett módosítás



TRO/2_
MELL_2

JÓZSEFHEGYI UTCA 11. – ÁTSOROLÁS

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A KÉSZ 2. melléklete rögzíti az építési övezetek paramétereit és a maximálisan létesíthető rendeltetési egységek számát. A Józsefhegyi utca 11. (hrs.: 15147/1) alatti ingatlan Lk-2/SZ-10 építési övezetbe sorolt, ahol a rendeltetési egységek száma a szintterületre vonatkozó „60” értékű osztószámmal került meghatározásra. A 3.504 m² területű telken a 0,4 értékű általános szintterületi mutató figyelembevételével 23 rendeltetési egység létesítését teszi lehetővé az előírás, mely az adott helyszínen nincs összhangban a korábbi KVSZ előírás szerinti lakásszámmal, mely ennél kevesebb lakást létesítését tette lehetővé. Önkormányzati igény az anomália feloldása, korrigálása.

JAVASLAT: A korábbi KVSZ maximálisan létesíthető lakásszámokra vonatkozó tömbalapú előírása annak jogi anomáliákat felvető formájában nem volt átvezethető, megőrizhető a KVSZ-ben. Ugyanakkor Önkormányzati elvárás volt a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számának maximálása ezeken a területeken. Az osztószámok meghatározása az önkormányzati tömbalapú lakásszám-adatbázis alapján történt, a nagyobb és több helyen elterülő övezetek esetében a tipikus helyszínek figyelembevételével. (Az adott helyszín egy atipikus tömb, területének több mint fele beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.)

Az anomália feloldása érdekében az ingatlan átsorolása javasolt Lk-2/SZ-24 építési övezetbe.

A javasolt Lk-2/SZ-24 építési övezet beépítési paramétereit megegyeznek az Lk-2/SZ-10 építési övezetével, így az építés lehetősége, nagyságrendje nem csökken az ingatlanon, a legkisebb zöldfelületi arány 70% helyett 75%. Ebben az övezetben a maximálisan létesíthető rendeltetési egységek száma a telekterület alapján került meghatározásra (9/1), mely a konkrét esetben a KÉSZ 57.§ (4) ac) alpont szerinti számítást írja elő, azaz a 3.504 m² területű ingatlanon 8 db rendeltetési egység létesíthető. (A létesíthető önálló rendeltetési egységek számítása: az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab.)

A két övezet 2. melléklet szerinti paramétereit lásd alább:

TRO/2_
MELL_2 JÓZSEFHEGYI UTCA 11. – ÁTSOROLÁS

2. melléklet – Az építési övezetek és övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

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- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek														az épület	
			legkisebb				legnagyobb										legnagyobb	
3.	Lk-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója			épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)								
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA			SZTM_á	SZTM_p	Ém				Pmu v. H ₁ v. Élp	
15.	Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4		0.3	7.5	-	60	-	-		
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4		0.3	7.5	-	-	§/1	-		

FRSZ /TSZT MEGFELELÉS IGAZOLÁSA:

A Lk-2 területfelhasználási egység területi kiterjedése és beépítési sűrűsége a TSZT/FRSZ 2021-ben nem változott.

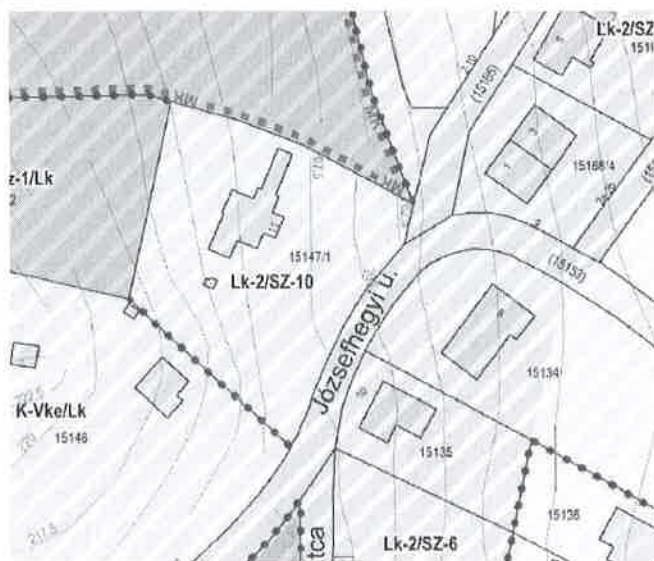
Mivel a két övezetben az általános és a parkolási szintterületi mutató megegyezik, nincs szükség az FRSZ beépítési sűrűségének való megfelelés újbóli igazolására.

Zöldfelületi átlagértéket az Lk-2 területfelhasználásra nem határoz meg a TSZT.

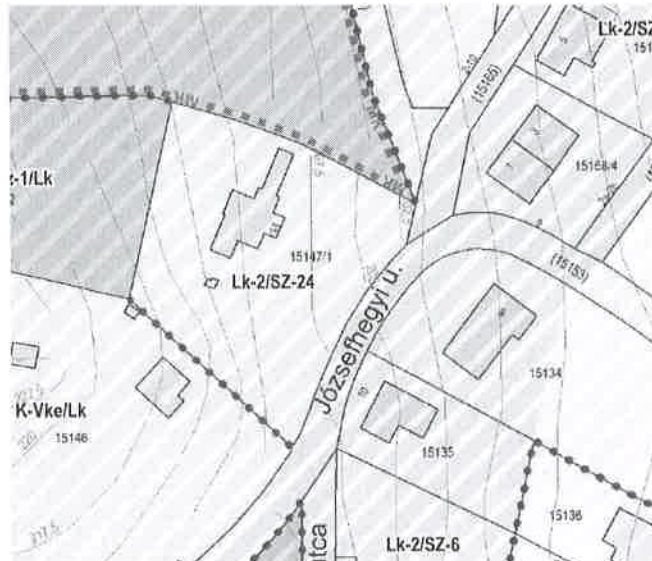
1. melléklet – Szabályozási Terv – 24. szelvény

jelenlegi állapot

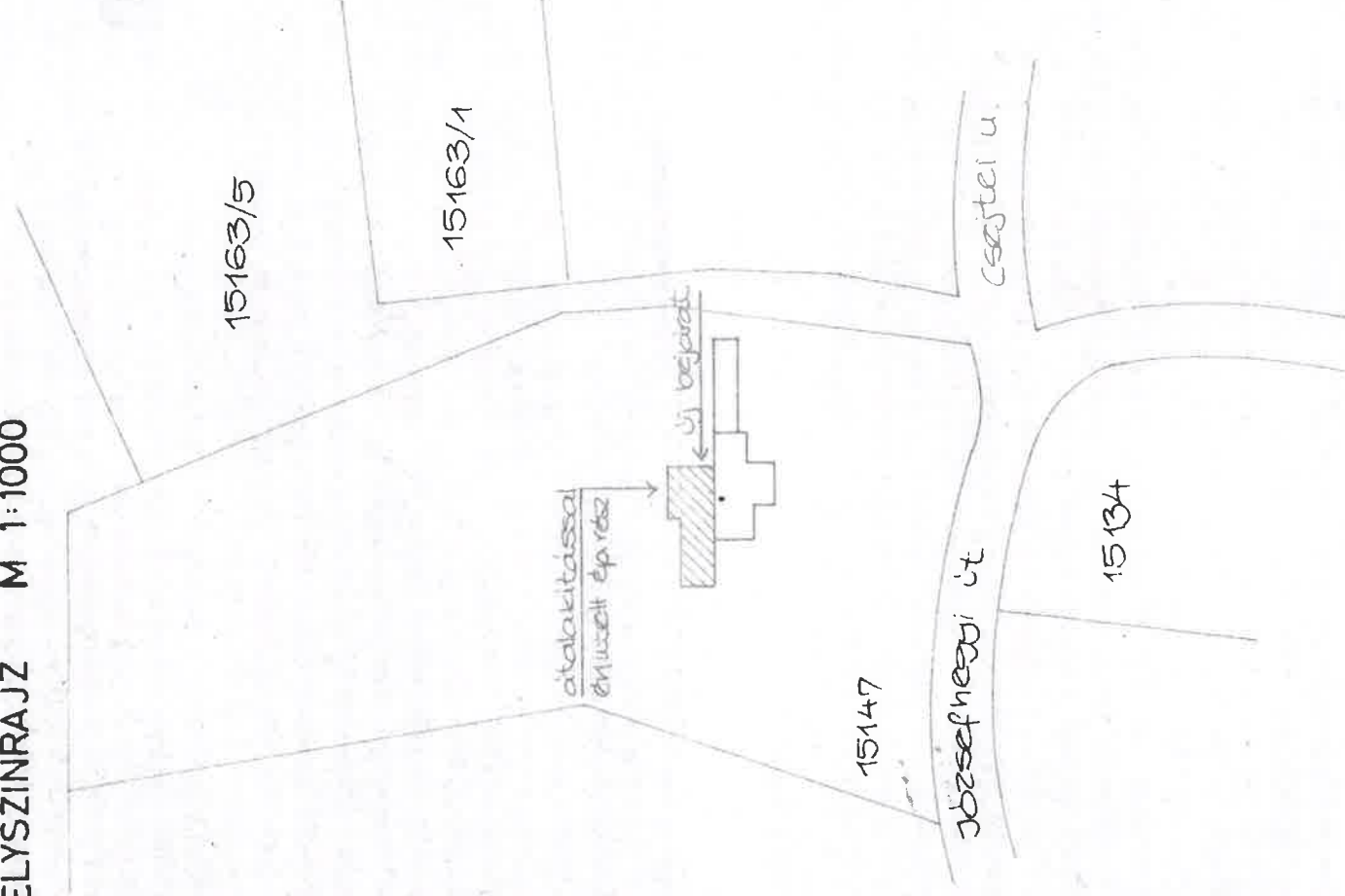
forrás: hatályos II. kerületi KÉSZ



tervezett módosítás



HELYSZINRAJZ M 1:1000



Előzmény: A korszerűsítésre és tetőterbeépítésre a Bp. Főv. II. ker. Törvény 18. §-a alapján 1982. I. 28. -án kelt 46097/81 sz. határozattal az engedélyt megadták.

Az építkezés során a tetőterbeépítés elkészült, a földszinti átalakítási munkát a jelen tervvel előírt módon készítették eddig el!

A módosított dokumentáció megszünteti a konyha és fürdőszoba + WC közötti kapcsolatot:
 - a jelenlegi elvezető helyén lesz a konyha,
 - a mostani pinceajtó és konyhaablak helyére épül meg a lakásbejárat
 - a pincelejáratot az új szellőzőből biztosítjuk.



a Bp. II. ker. Józsefhegyi út 11. fszt. 2. sz. módosított
 alatti lakás korszerűsítése építési engedély

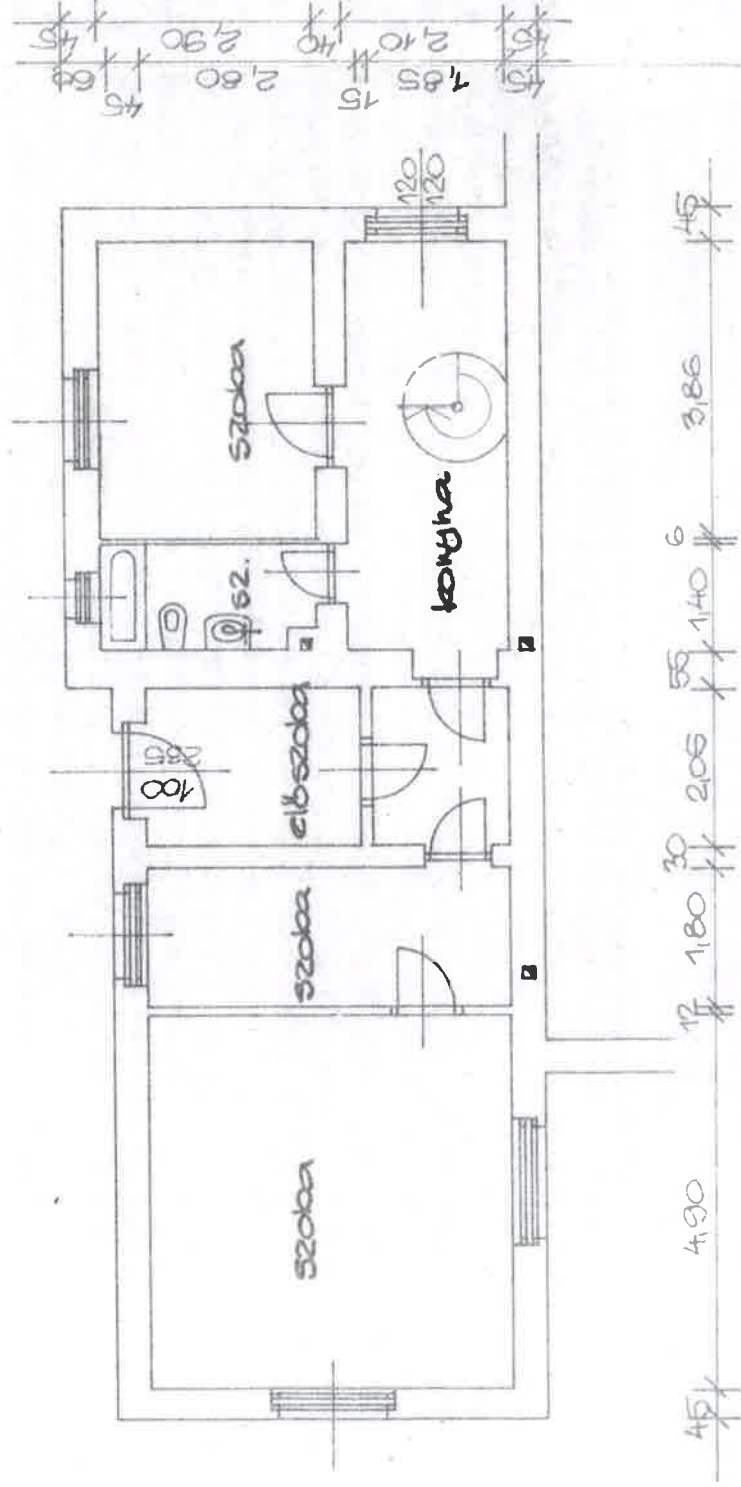
M - 1:100

ALAPRAJZOK, METSZET, HOMLOKZATOK

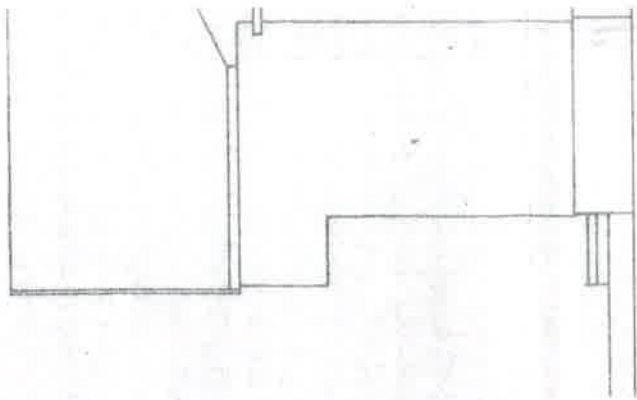
Építész: György Zsuzsanna György Zsuzsanna

Tervező: Mihalczky Gábor A/01/1033 Mihalczky Gábor
 1081. Bp. Kun u. 11. I. 12.

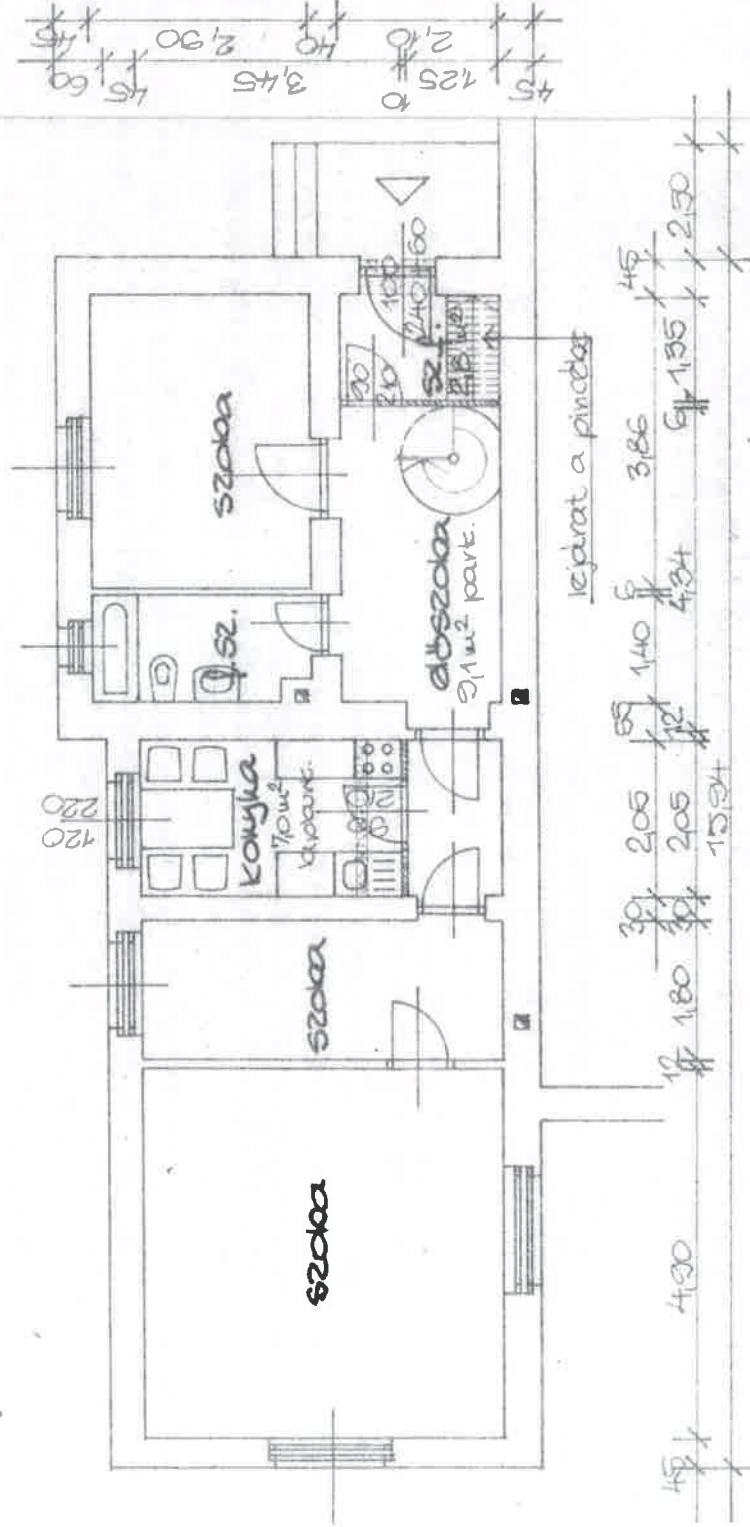
JELENLEGI ALAPRAJZ



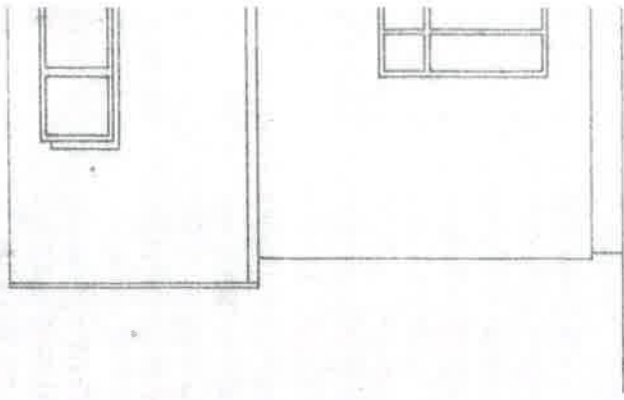
ÉSZAKKELETI HOML



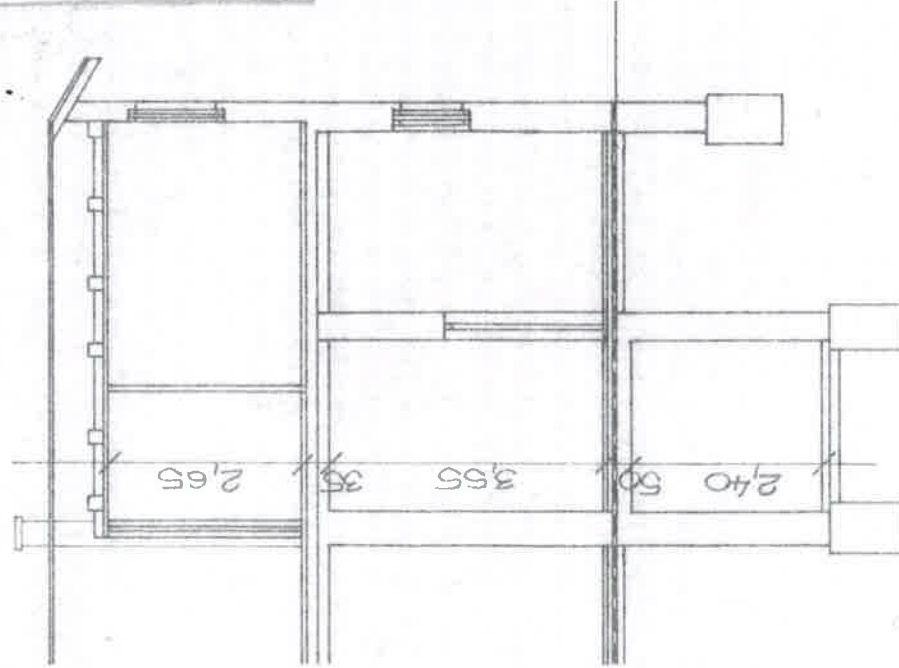
MÓDOSÍTOTT ALAPRAJZ



DÉLKELETI HOML



METSZET



Jelendokumentáció
mellékelt bérbeadói házaján-
lással érvényes.

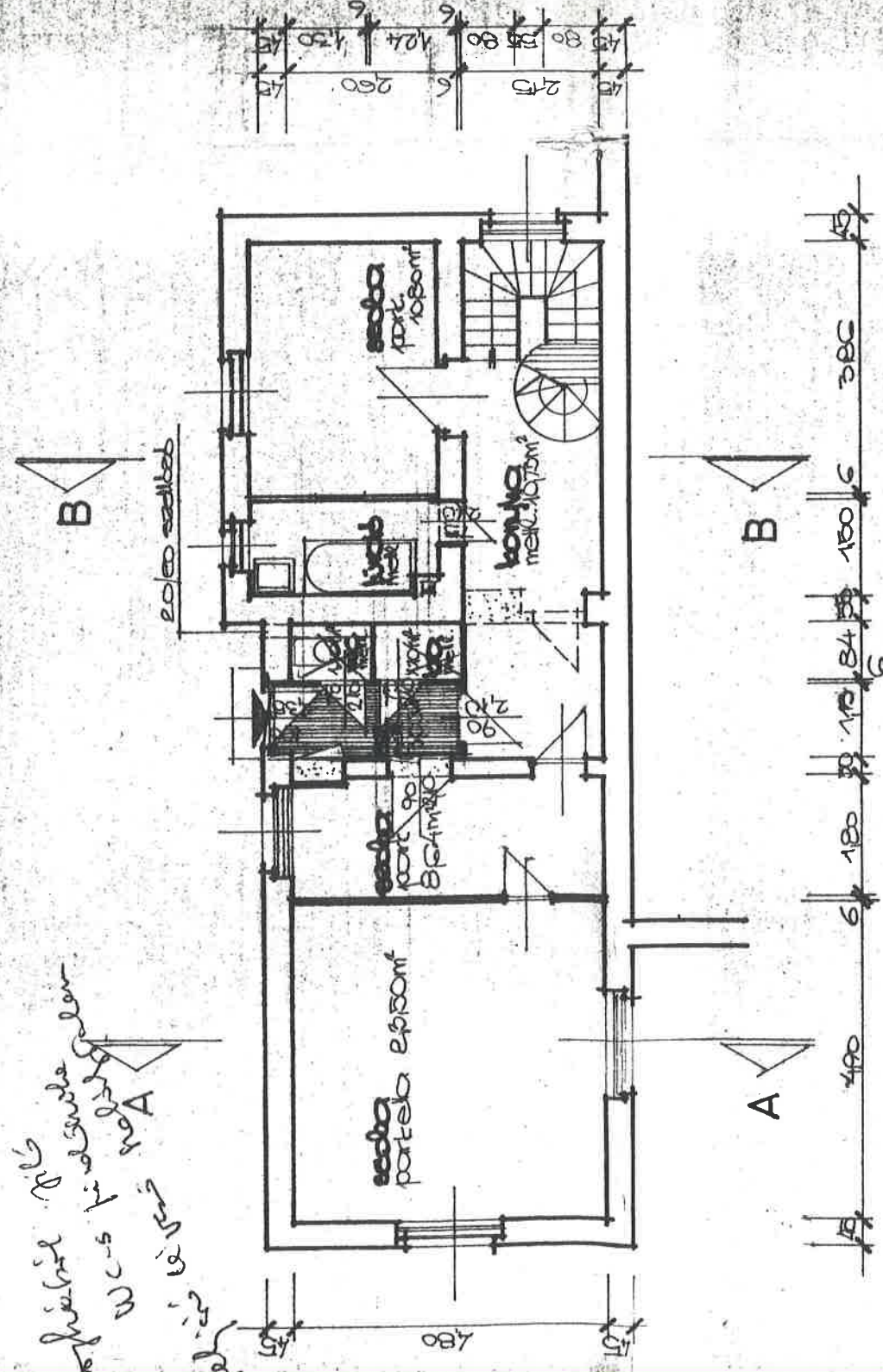
Budapest, 198. 06. 10. 24. nap

Főv. II. ker. ingatlankezelő

Vállalat

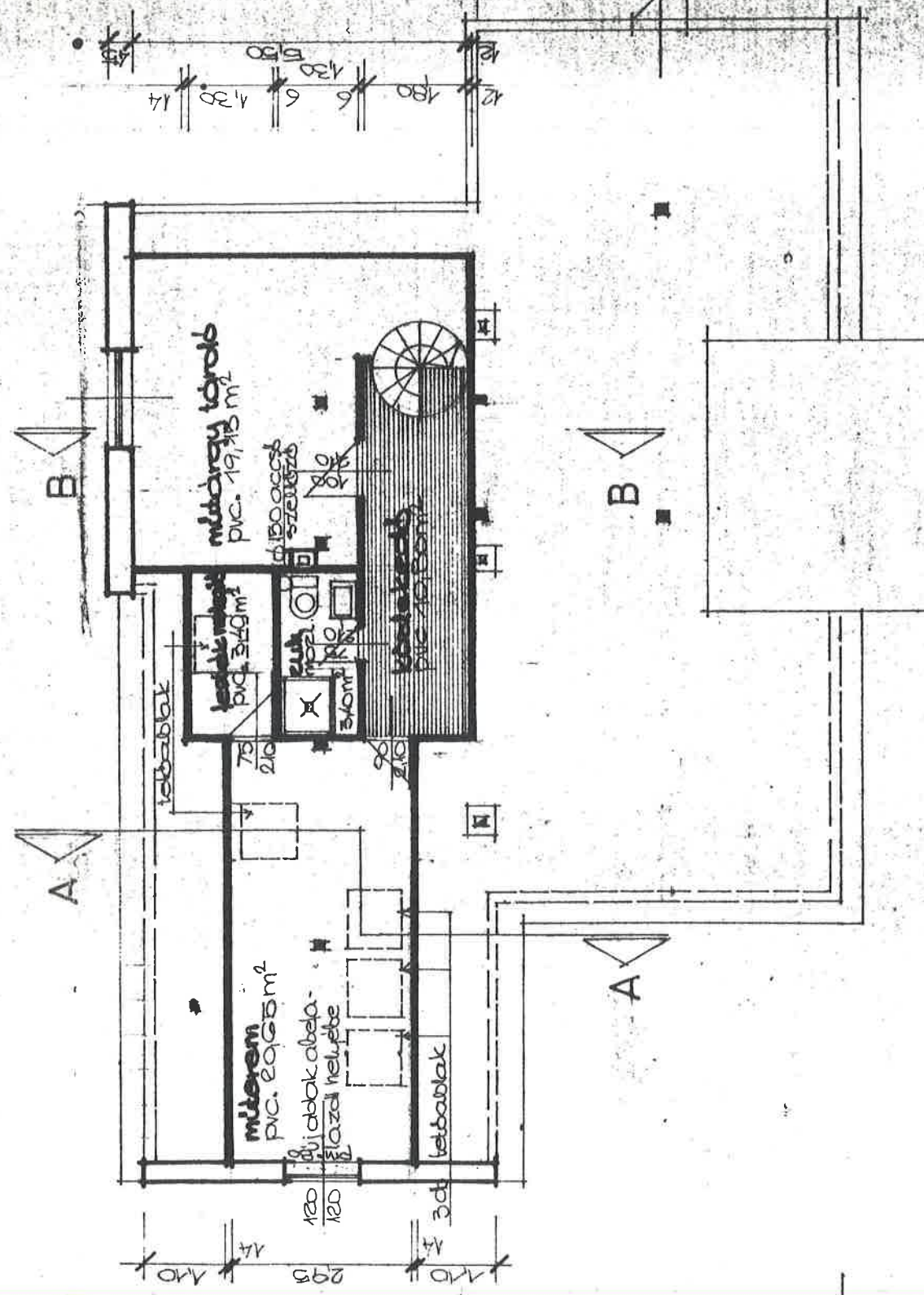
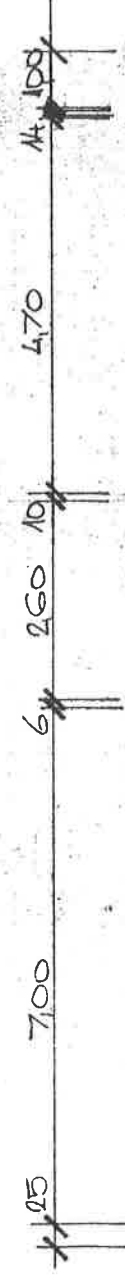
.....sz. Kirend. vez.

szűkebb hely
WC-s fürdőszoba
szűkebb hely



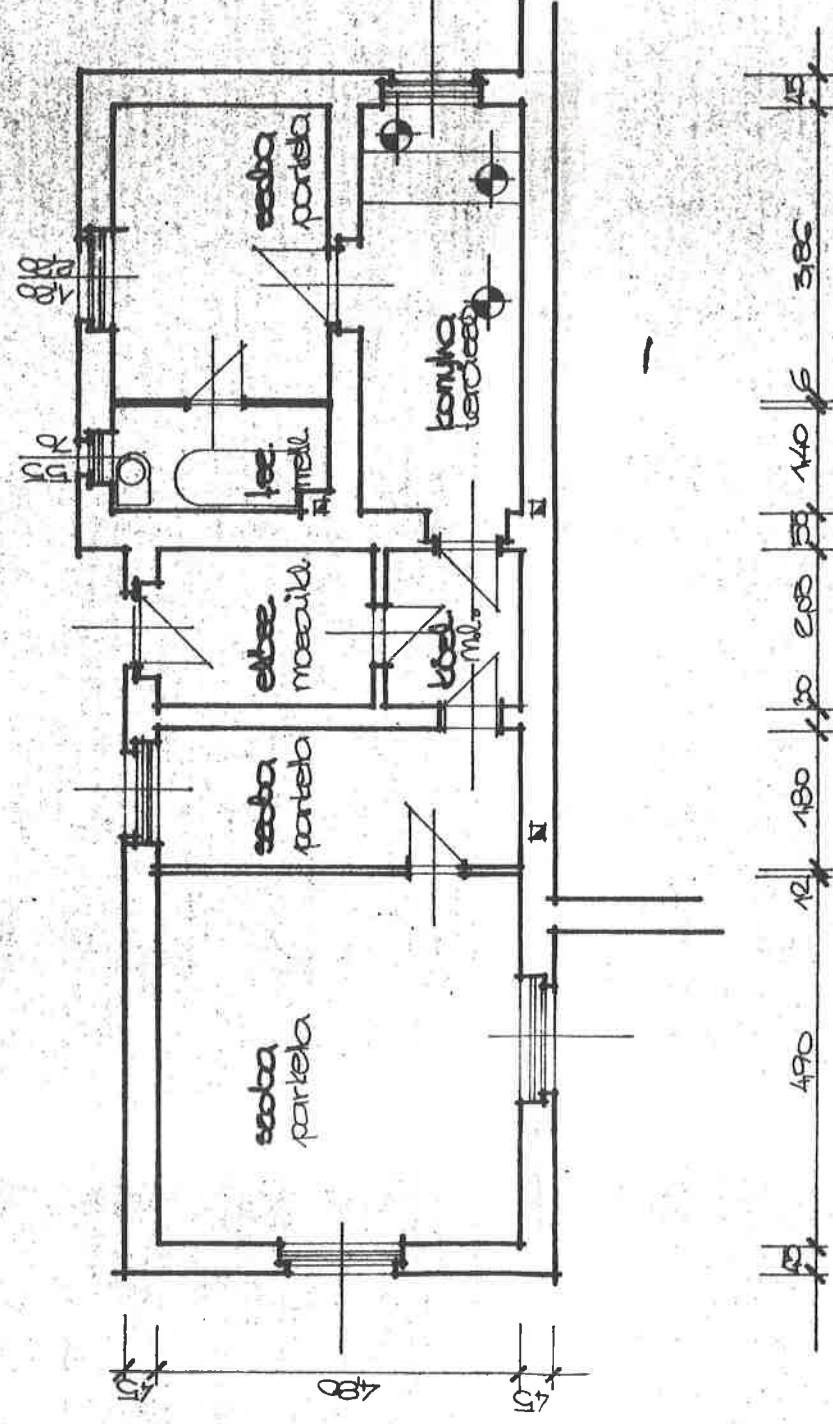
földszinti átalakított alaprajz m 1:100

A-A metszet

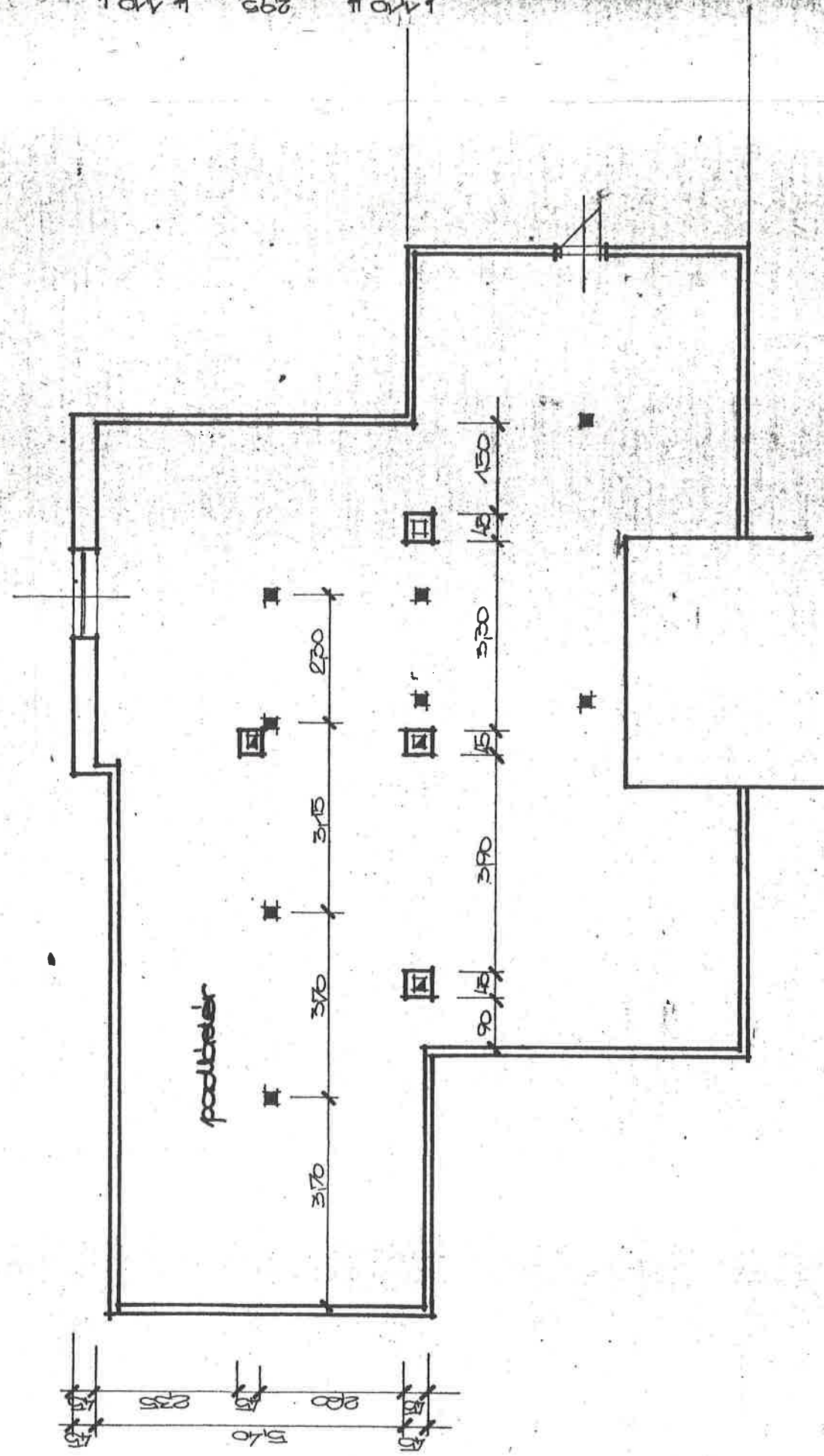


első emeleti átalakított alaprajz m 1:100

A-A metszet



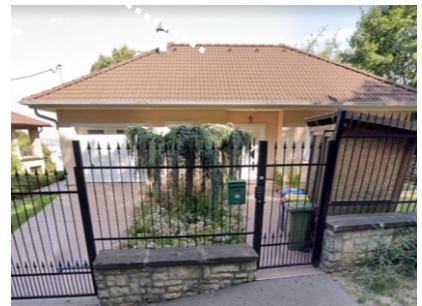
jelenlegi földszinti alaprajz $m=1:100$



jelenlegi padlasteri alaprajz $m=1:100$



Környezet



Józsefhegyi úti oldal



15147/1 és 15147/2 hrsz észak nyugati oldal



kilátás



telek



telek



utcakép

