

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, helyrajzi számú ingatlan alkotta,
FEJLESZTÉSI TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2021. június 7.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2021.06.07.
 Az értékbecslés hatálya: 2021.09.07.
 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 hrsz.)
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 1 db 3504 m² Épület 1 db 235 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Szemlőhegy városrészében, a Józsefhegyi úton fekvő önálló ingatlan, mely természetben kétlakásos lakóépülettel beépített fejlesztési ingatlan. 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 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 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 nyilvántartás szerint a vizsgált telek lakóingatlan, a becsült érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.

Forgalmi érték (nettó):		1 EUR=350 HUF
Összehasonlító megközelítés	705 000 000 Ft	2 014 286 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	700 000 000 Ft	2 000 000 EUR
Egyeztetett érték	705 000 000 Ft	2 014 286 EUR

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

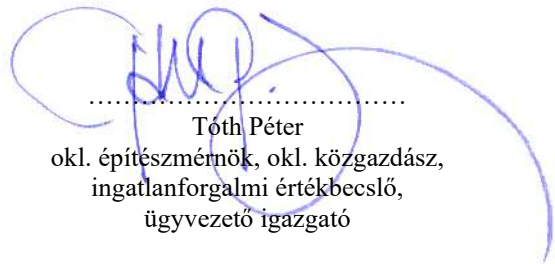
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. június 7.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, 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 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 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlan 2021. március 5-én készült forgalmi értékbecslését. 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.
- értékelés zárása 2021. március 5.
- értékelés hatálya 2021. június 5. (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 értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

A 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 önálló ingatlan, mely természetben kétlakásos lakóépülettel beépített fejlesztési ingatlan.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.01.29.)

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

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az Megbízó tulajdonában áll. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékául.

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 távolabbi 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 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.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanra a közhiteles közműtérkép szerint minden közmű bekötésre került.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon egy a földhivatali térképmásolaton is feltüntetett lakóépület áll. Az ingatlanon álló felépítmény bontandó / felújítandó állapotú.

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
		m ²	m ²
		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:

Teherhordó szerkezetek	
Alapozás	kő alapok,
Függ. teherhordó szerkezet	cca. 48 és 30 cm vastag téglafalazatok
Vízszintes teherh. szerkezet	földszint fölött fa födémszerkezet,
Tetőszerkezet	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 dolgozószoba mennyezete nagy területen bázott megerősítésre szorul, a nyílászárók elhasználódtak. Az épületgépészeti rendszerek működőképeseek.

**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 téglá falazatok
Vízszintes teherh. szerkezet	földszint fölött fa födémszerkezet,

Tetőszerkezet	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 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 jelű 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.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált 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.

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 lakótér 210 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					
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		526	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				1 314	1 402	
Modell fejlesztés		m ²				
Földszinti bruttó	526		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	1 314				1 314	

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 szembenézniük, 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 szembenézni. 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 újépítésű 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 áfacsökkenés által generált kínálati többlet, állami családtámogatás által generált keresletnövekedés. Mindezen tényezők mellett megjelent egy – az áremelkedéshez viszonyítva jóval szerényebb méretű – de általános bérnövekedés is. E tényezők hatása 2019 nyarára kifulladás, 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 fővárosi használt téglalakások négyzetméterárai átlagos négyzetméterárak továbbra is az V. kerületben a legmagasabbak, 1 000 ezer Ft/m²-t meghaladó, míg a budai kerületekben (kivéve XXII. kerület) és belvárosi VI. és XIII. kerületben 800-950 ezer Ft/m² árszint volt jellemző. A belső kerületek többségében állapottól függően 650-800 ezer forintért keltek el a téglalakások, míg panellakások árai 500 ezer Ft/m² körül mozognak (bár ez utóbbi szegmens a legérzékenyebb a gyors változásokra. Az értékesítési idő egyértelműen hosszabb lett, nem ritka a fél éves periódus.

A fővárosi újlakások piacát tekintve 2020 Q2 adatok szerint Budapesten 463 beruházásban épülnek új lakások, összesen 33 189 (OC), ami cca. 1,7%-os csökkenést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. Ezek közül -minden más területet megelőzően - a legtöbb új beruházás, összesen 82 a XIII. kerületben tart a megvalósítás különböző fázisaiban. A II. kerületben 26 beruházásban összesen 388 lakás fejlesztése zajlik, és a tanulmány készítése idején ezeknek csak cca. 24% szabad. Az új lakások átlagára a fővárosban a vizsgált projektek alapján 1 026,0 eFt/m², ami 7,0%-os emelkedést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. A II. kerületi átlagár ezen belül lényegesen magasabb, 1 632 eFt/m². A számokat vizsgálva megállapítható, hogy a II. kerületi lakáspiacon a bekövetkezett áremelkedés ellenére is folyamatos maradt a vevői érdeklődés és az értékesítés.

4.3. COVID 19 járvány vélhető ingatlanpiaci hatásai

A vizsgálatunk zárásakor Európában is széles körben elterjedt a Kínából indult koronavírus járvány (COVID 19). A járvány gyors terjedésének 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 akadozik, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási

tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet.

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, továbbá vakcina sem nem áll még rendelkezésre, így nem tudható, hogy meddig szükséges a korlátozások fenntartása. Ha nyár közepéig sikerül többé-kevésbé normalizálni a járványhelyzetet, akkor a súlyos rövidtávú következményeken túl csak a leginkább érintett iparágakban kell tartós következményekkel számolni, de ha a gazdasági korlátozások hónapokra fennmaradnak, akkor alig lesz olyan gazdasági ágazat, amelyik markáns visszaesés nélkül élheti meg a következő éveket.

Az ingatlanpiac jellegéből adódóan némileg lassabban reagál, de a szállodák és a vendéglátó egységek, illetve a legtöbb retail terület piacán érzékelhető az árak eróziója. Az általános félelem, továbbá a határzárak és az utazási korlátozások miatt a turizmus tartós ellehetetlenülése, 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. A kijárási és nyitvatartási korlátozások nagyon súlyosan érintik a kereskedelmi egységeket, melyek nagyrészt zárva tartottak, illetve korlátozott nyitvatartás mellett is csak a normál forgalom 5-10%-át voltak képesek hozni. Ugyanakkor a külföldi utazások korlátozása miatt hazai forgalom a vidéki, legfőképp a balatoni szállodák felé fordult, így itt a július-augusztus a 2019 évihez hasonló, vagy azt meghaladó eredménnyel zárult. A COVID folyamat hazai vesztese egyértelműen a főváros turisztikai infrastruktúrája, mely 85%-ban a külföldi turistákra optimalizált.

Különösen a bevásárlóközpontok esetében jellemző a bérlők részéről a bérleti díj csökkentésére, vagy elengedésére irányuló kérése, mely elsősorban március 15 és június 15 közötti időszakra vonatkozott. A részpiacot egyébként is érzékenyen érintette az online kereskedelem, mely jelentősen előre tört a járvány időszakában. Várható, hogy az átmeneti bérleti díj csökkentéshez hosszabb távú keresletcsökkenés is párosul, így az árcsökkentő hatás hosszabb távon is érinti a szektort.

Az irodapiacon a home office napi rutinná válása okoz vélhetően tartós keresletcsökkenést, de ennek jelei még nem mutatkoznak, legfeljebb az előbérleti igények mérséklődtek.

A COVID 19 válság szempontjából legkevésbé érintett a logisztikai ingatlanok piaca, mivel a házhozszállítási igény jelentősen megnőtt, így számolni kell a raktározási igények további markáns növekedésével.

A 2019-re már egyébként is befékezett hazai lakáspiac esetében szintén érzékelhetők voltak a visszaesés jelei: leginkább az albérleti piac növekvő kínálatában, és a lakásbérleti díjak markáns csökkenésében. A COVID 19 válság miatt további átalakulás és kínálatbővülés jöhet a használt lakások piacán egyrészt a járványhatás miatt megtorpanó albérletpiac, másrészt a hitelmoratórium részleges lejártá miatt. Az elmúlt egy-két évben befektetési céllal, részben lakáshitelből vásárlók ugyanis a hitelmoratórium lejártával ingatlanuk eladására kényszerülhetnek. 2018-ban és 2019 első felében a befektetési célú vásárlók egy része

lakáshitelből finanszírozta a lakásvételt, és a kiadásból, elsősorban a turistákat célzó rövid távú lakáskiadásból származó bevételből fizette a törlesztőrészletet. A járvány miatt azonban töredékére esett a Budapestre látogató turisták száma, így a szóban forgó lakások jelentős része üresen áll vagy hosszabb távra adták bérbe, jóval alacsonyabb bevételi szint mellett. A kínálat növekedése miatt az albérletárak is 10-15 százalékkal csökkentek a járvány intenzív időszakában. E folyamat azonban a vizsgálat idejére megállni látszik. Az elmúlt években a fővárosban vásárlók cca. 30%-a befektetési céllal vett ingatlant, így körülbelül 4-5 ezer lakásról lehet szó, amelyeknél felmerülhet az esetleges eladás.

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)

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízszű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízisére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezet** 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 fejleszhető 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.

		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	1 402	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, 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	366,51	349,954	257,576	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.

5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Bruttó	Szerk	Nettó	Hasznos	Lakás	Parkoló
Józsefhegyi						
Felszín alatt	876		788	749	0	749
-1	876	90%	788	95%	749	749
Felszín felett	1 314		1 138	1 081	1 081	0
Fszt	526		457		434	
I.	526		457		434	
Tt.	263	85%	223		212	
Összesen	2 190		1 926	1 830	1 081	749
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 500 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 március és 2021 szeptember között.
- a kivitelezés időtartamát 16-18 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2021 IV. 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. $2\,500 \text{ Ft/m}^2$. Mivel a terület barlangvédelmi zónában helyezkedik el, ezért bármilyen beépítés engedélyezése előtt szükséges a terület teljes átvizsgálása, üregkutatás, melynek költségét $40,0 \text{ M Ft-ra}$ 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 közzétett irányirai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2019 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 pincészet létesítése ($250\text{-}400 \text{ eFt/m}^2$). 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 fentieken 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, 6%-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 1,5%-ában, 24 hónap időtartamra, havi 1300 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					1 865 099 256	2 363 011 455
II.1. Kivitelezés					1 594 996 045	2 025 644 977
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás					60 604 000	76 967 080
Bontási költség		278	1	30 000	8 340 000	10 591 800
Üregkutatás		1		40 000 000	40 000 000	50 800 000
Ingatlan vásárlás		0		0	0	0
Előkészítés, organizáció		3504		3 500	12 264 000	15 575 280
II.1.2 Épület közvetlen		2 051			1 414 367 250	1 796 246 408
					1 404 367 250	1 783 546 408
Pince parkoló		250	10	220 000	55 000 000	69 850 000
Pince gépészet, közös		38		220 000	8 360 000	10 617 200
Pince tároló		500		220 000	110 088 000	139 811 760
Felszín feletti közös		57		350 000	19 913 670	25 290 361
Felszín feletti tároló		0			0	0
Felszín feletti üzlet		0			0	0
Felszín feletti lakás		1 081		1 100 000	1 189 130 580	1 510 195 837
Felszín feletti terasz		125		175 000	21 875 000	27 781 250
					10 000 000	12 700 000
Résfal/jet grouting				150 000	0	0
Lift / 6 fős személyf.			1	10 000 000	10 000 000	12 700 000
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					23 217 000	29 485 590
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
távűtés (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		2583,4		5 000	12 917 000	16 404 590

Projekt elemek			Egység	Fajl. kts g nettó	Fajl. kts g 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, útsatlakozás			1	5 000 000		5 000 000	6 350 000
	Közterületi útépítés		0,0		15 000		0	0
	Közterületi átereszt	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						90 282 795	114 659 150
	Tartalék	6,0%			1 504 713 250		90 282 795	114 659 150
II.2	Berendezés, bútor						0	0
	Bútor	0,0%		0	750 000		0	0
II.3	Soft cost						270 103 211	337 366 478
	Tervezés	5,0%					79 749 802	101 282 249
	Menedzsment	24			1 500 000		36 000 000	45 720 000
	Műszaki ellenőrzés	24	2,0%		1 329 163		31 899 921	40 512 900
	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	-2,5%					76 973 488	97 756 329
	Marketing	24	1,0%		1 000 000		24 000 000	30 480 000
II.	KÖLTSÉGEK						1 865 099 256	2 363 011 455

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				48 512 216
Teljes projektköltség				2 577 267 240
Saját erő - telekár				712 167 984
Saját erő - projekt				318 738 912
Saját erő	40,0%			1 030 906 896
Hitel	60,0%			1 546 360 344
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
1. Egyszeri díjak	1,50%			23 195 405
2. Kamatfizetés	3,00%	15		25 316 811
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15		0
5. Vevői befizetések				-2 896 008 073
Vevői befizetések				
6. kamata	0,50%			10 389 429
7. Zárt számla kifizetése				2 896 008 073
8. Hitelfolyósítás				1 267 471 682
9. Hitelvisszafizetés				-1 267 471 682

5.3.3. Bevételek

Javasolt értékesítési árak

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálá 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 kertrésszel, 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	140,2 5		(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 2 500 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							2 896 008 073	3 078 939 500	
27%	Pince parkoló		250,0	0	10	5 511 811	7 000 000	55 118 110	70 000 000
27%	Pince tároló		500,4	500		236 220	300 000	118 204 724	150 120 000
5%	Felszín feletti lakás	5	216,2	1 081		2 380 952	2 500 000	2 573 875 714	2 702 569 500
5%	Felszín feletti terasz	5	25,0	125		1 190 476	1 250 000	148 809 524	156 250 000

A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 2 896 M Ft. A megfelelő lakáskialakítás és tagolás esetén a projekt bruttó árbevétele, 5 és 27%-os ÁFA mértékkel 3 079 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		2021.04. 06	2021.07. 09	2021.10. 12	2022.01. 03	2022.04. 06	2022.07. 09	2022.10. 12	2023.01. 03
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN			712 167 984	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás			698 203 906							
2. Illeték	2,0%		13 964 078							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%		0							
II. KIVITELEZÉS			1 594 996 045	0	30 302 000	281 077 008	250 775 008	258 210 508	258 210 508	258 210 508
1. Bontások	2	6	60 604 000	30 302 000	30 302 000					
2. I. ütem	6	15	1 404 367 250		234 061 208	234 061 208	234 061 208	234 061 208	234 061 208	234 061 208
5. Egyéb közvetlen	6	21	10 000 000		1 666 667	1 666 667	1 666 667	1 666 667	1 666 667	1 666 667
6. Telken belüli külső	4	12	23 217 000				5 804 250	5 804 250	5 804 250	5 804 250
7. Telken kívüli külső	4	12	6 525 000				1 631 250	1 631 250	1 631 250	1 631 250
8. Tartalék	6	21	90 282 795		15 047 133	15 047 133	15 047 133	15 047 133	15 047 133	15 047 133
III. BERENDEZÉS			0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4	6	0					0	0	0
2. Felszerelések	0		0							
3. Egyéb	0		0							
IV. SOFT COSTS			270 103 211	41 838 278	69 751 422	32 678 155	20 678 155	31 168 155	20 678 155	20 678 155
1. Tervezés	3	9	79 749 802	26 583 267	26 583 267					
2. Menedzsment	8	36	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	24	31 899 921	4 557 132	4 557 132	4 557 132	4 557 132	4 557 132	4 557 132	4 557 132
4. Engedélyeztetés	2	6	20 980 000		10 490 000			10 490 000		
5. Ügyvéd	10	27	500 000	40 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
6. Értékesítési jutalék	2,50%		76 973 488	6 157 879	11 546 023	11 546 023	11 546 023	11 546 023	11 546 023	11 546 023
7. Marketing	2	6	24 000 000		12 000 000	12 000 000				
V. BEVÉTEL			57 920 161	23 168 064,8	434 401 211	434 401 211	434 401 211	434 401 211	434 401 211	434 401 211
I. ütem			2 896 008 073	2,0%	8,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0		55 118 110	1 102 362	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		118 204 724	2 364 094	17 730 709	17 730 709	17 730 709	17 730 709	17 730 709	17 730 709
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		2 573 875 714	205 910 057	386 081 357	386 081 357	386 081 357	386 081 357	386 081 357	386 081 357
Felszín feletti terasz	5		148 809 524	11 904 762	22 321 429	22 321 429	22 321 429	22 321 429	22 321 429	22 321 429
Felszíni beálló	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Ügyvéd			0	0	0	0	0	0	0	0
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG			318 740 833	159 540 368	83 572 781	150 948 049	155 512 549	145 022 549	155 512 549	155 512 549

Projekt elemek	N.	Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év			2021.04_06	2021.07_09	2021.10_12	2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03
	Q	M.		1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG			318 740 833	-686 880 560	159 540 368	83 572 781	150 948 049	155 512 549	145 022 549	155 512 549	155 512 549
VII. FINANSZÍROZÁS			48 512 216	0	0	11 597 703	3 152 368	16 841 735	7 414 373	9 506 038	0
Teljes projektköltség			2 577 267 240	744 800 721	72 140 278	350 828 430	283 453 162	278 888 662	289 378 662	278 888 662	278 888 662
Saját erő - telekár			712 167 984								
Saját erő - projekt			318 738 912	32 632 737	72 140 278	213 965 897	0	0	0	0	278 888 662
Saját erő	40,0%		1 030 906 896	744 800 721	816 940 999	1 030 906 896	1 030 906 896	1 030 906 896	1 030 906 896	1 030 906 896	0
Hitel	60,0%		1 546 360 344	0	0	136 862 533	283 453 162	278 888 662	289 378 662	278 888 662	0
Folyósított hitel				0	0	136 862 533	420 315 695	699 204 357	988 583 019	1 267 471 682	0
Futamidő	12	36									
1. Egyszeri díjak	1,50%		23 195 405	0	0	11 597 703	0	11 597 703	0	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	15	25 316 811	0	0	0	3 152 368	5 244 033	7 414 373	9 506 038	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-2 896 008 073	-57920161,45	-231680645,8	-434401210,9	-434401210,9	-434 401 211	-434 401 211	-434 401 211	-434 401 211
6. Vevői befizetések kamata	0,50%		10 389 429	72400,20182	362001,0091	905002,5227	1448004,036	1 991 006	2 534 007	3 077 009	0
7. Zárolt számla kifizetése			2 896 008 073								2 896 008 073
8. Hitelfolyósítás			1 267 471 682	0	0	136 862 533	283 453 162	278 888 662	289 378 662	278 888 662	0
9. Hitelvissza fizetés			-1 267 471 682								-1 267 471 682
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.				-744 728 321	-71 778 277	-201 463 192	4 600 372	18 832 741	9 948 380	12 583 046	1 349 647 729
Egyenleg jelenértéke				-709 265 068	-65 105 013	-174 031 480	3 784 737	14 755 945	7 423 634	8 942 536	913 494 708
IX. INGATLANÉRTÉK			698 203 906								
VIII. FEJLESZTŐI HASZON			482 278 626								
Saját erős befektetés				744 800 721	854 181 035	1 122 453 686	1 181 728 738	1 257 656 910	1 327 954 129	1 403 857 873	1 752 939 429
Elvánt hozam	20,0%	12	36	37 240 036	42 709 052	56 122 684	59 086 437	62 882 846	66 397 706	70 192 894	87 646 971
Elvánt hozam jelenérték				35 466 701	38 738 369	48 480 885	48 610 558	49 270 355	49 546 991	49 884 779	59 322 920
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG			671 894 297	-686 880 560	159 540 368	208 837 612	568 111 376	138 670 813	137 608 176	146 006 511	155 512 549
Egyenleg jelenértéke			558 682 937	-654 171 962	144 707 817	180 401 781	467 386 635	108 652 211	102 685 340	103 764 102	105 257 014
X. INGATLANÉRTÉK			698 203 906								

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%	705 000 000	2 014 286
Maradványérték -fejlesztés	0%	700 000 000	2 000 000
Egyeztetett érték		705 000 000	
Egyeztetett érték, kerekítve		705 000 000	2 014 286

6. ÖSSZEFOGLALÁS

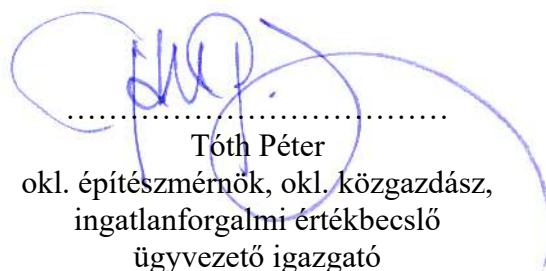
**Az ingatlan végző, egyeztetett forgalmi értéke*
kerekítve 705 M Ft,
azaz hétszázötmillió Ft.**

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2021. június 7.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

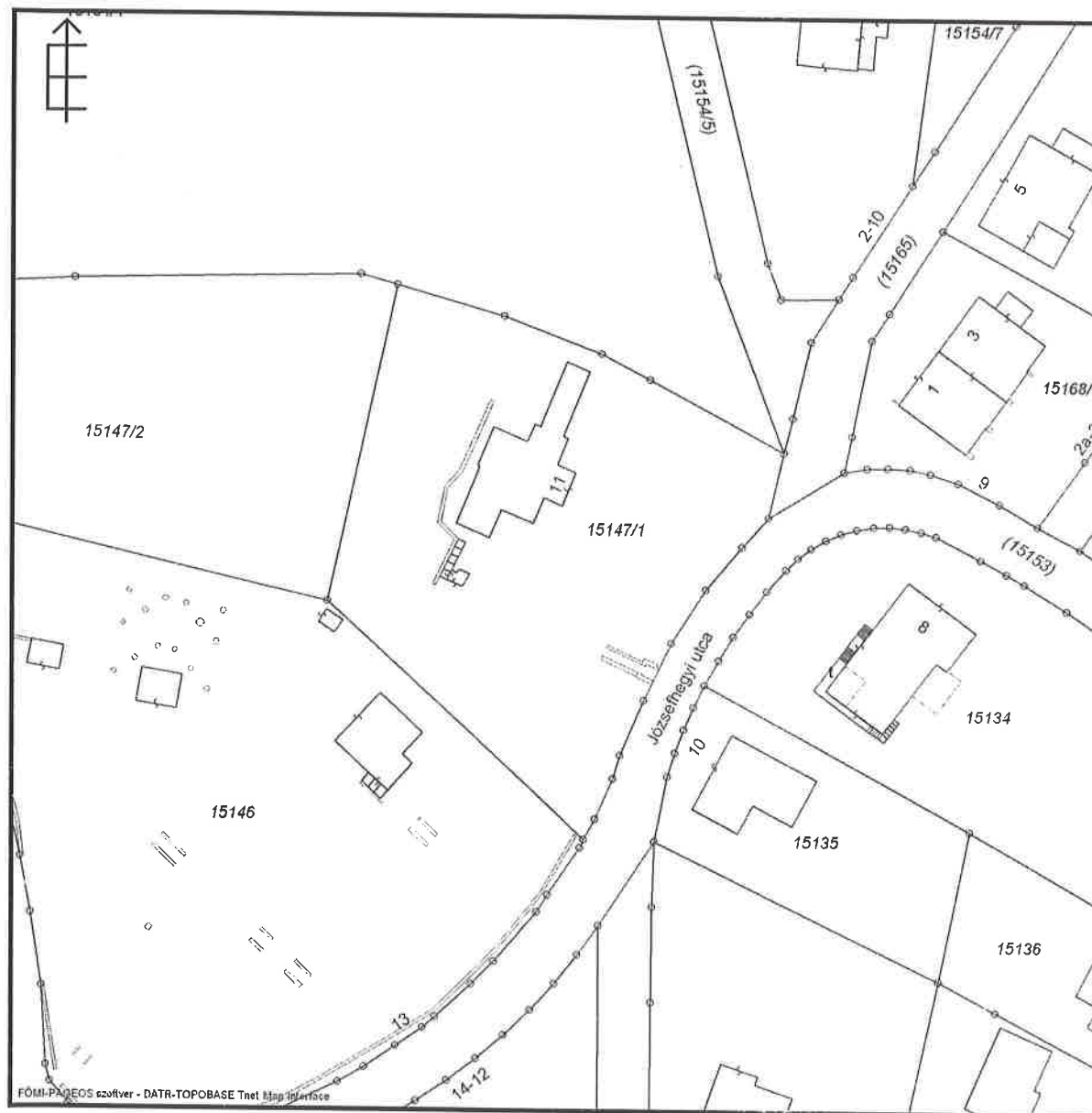
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.06.26 11:21:11

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 15147/1

Megrendelés szám: 9000/8463/2019

Méretarány: 1 : 1000



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

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: 8000004/47114/2021

2021.01.29

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15147/1 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. osztály adatok

k.Fill.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sz.	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 terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzat magasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján			
4.	övezetszoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)								
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	T	Tsz	Tm	Z %	8%_TF	8%_TA	SZTM_d	SZTM_p	ém	Pmu v. H. v. Élő							
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	-	-	-	-				-	-	-

HELYISÉG ELLENŐRZŐ LAP

dátum: 2016.08.18

ingatlan: 1025 Bp., Józsefhegyi út 11. fszt. 1

Bérlő: Varga Hajdu Eszter

hrsz: 15147/(1)

lakás/helyiség:

felvette: Nagy Tamás műsz.ell.

s.szám	helyiség	helyszínen ellenőrzött alapterület			alapterület			
		a	b	Σ	belmagasság	bérleti szerződés	társash.alapító okirat	GEMINI
1.	Előtér	3,63	1,5	5,45				
2.	Fürdő	1,5	2,26	3,39				
3.	WC	0,89	1,25	1,11				
4.	Konyha	2,88	2,74	7,89				
5.	Kamra	0,83	1,18	0,98				
6.	Szoba I.	4,8	8,09	38,83				
7.	Szoba II.	4,8	5	24,00				
8.	Dolgozó szoba	10,71	2,74	29,35				
9.	Padlástéri szoba	4,88	3,7	18,06				
10.	Pince	6,84	3,74	25,58				
összesen:				154,63	m2			124

HELYISÉG ELLENŐRZŐ LAP

dátum: 2013.09.17

ingatlan: 1025 Bp., Józsefhegyi u. 11. fszt. 2.

hrsz: 15147/(2)

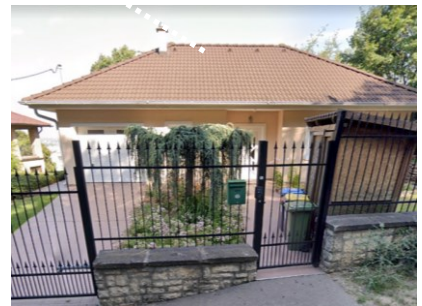
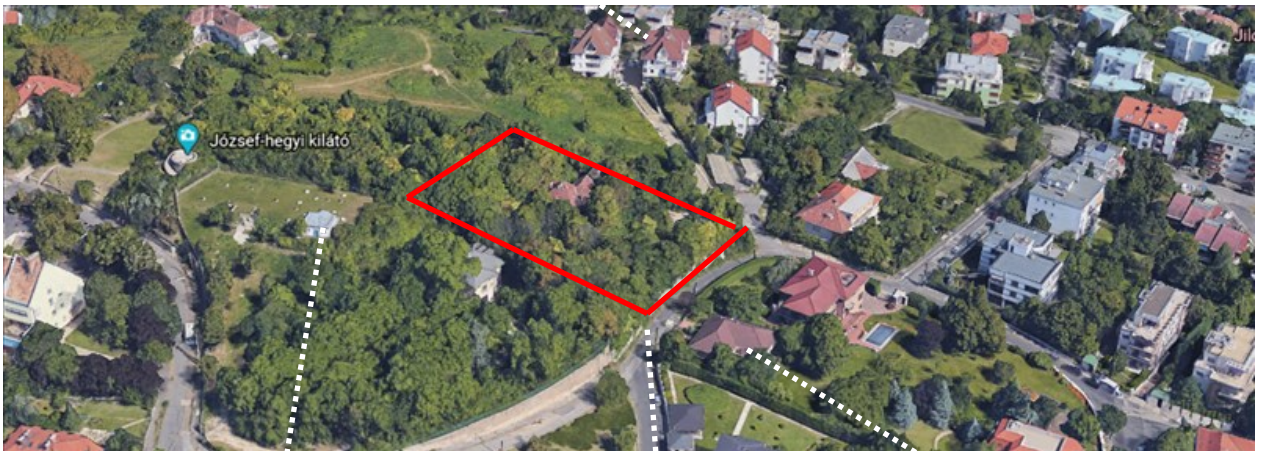
lakás/helyiség: összkomfortos

felvette: keresztély Anna

s.szám	helyiség	helyszínen ellenőrzött alapterület			alapterület			
		a	b	Σ	belmagasság	bérleti szerződés	társash.alapító okirat	GEMINI
1.	Előtér	1,66	1,06	1,76				
2.	Közlekedő	4,05	2,14	8,67				
3.	Fürdő	1,38	2,78	3,84				
4.		-0,4	0,3	-0,12				
5.	Közlekedő 2	2	1,8	3,60				
6.	Konyha	1,96	2,82	5,53				
7.	Szoba 1	2,91	4,69	13,65				
8.	Szoba 2	3,83	4,68	17,92				
9.	Szoba 3	2,78	1,9	5,28				
10.	Emnrelet			0,00				
11.	Szoba 1	2,16	1,82	3,93				
12.		1,9	3,2	6,08				
13.	Közlekedő	1,57	4,7	7,38				
14.	Fürdőszoba	0,92	2,66	2,45				
15.	Szoba 4	7,12	1,92	13,67				
16.		2,34	0,99	2,32				
17.	pince 1	2,36	2,07	4,89				
18.	Pince 2	1,48	2,08	3,08				
19.				0,00				
20.				0,00				
összesen:				103,91	m2			96



Környezet



Józsefhegyi úti oldal



15147/1 hrsz észak nyugati oldal



kilátás



telek



telek



utcakép

