

**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**

**1024 Budapest, Fény utca 8. padlás**

**13177/0/A/23 helyrajzi számú albetéte, természetben**

**P A D L Á S**

**1/1 tulajdoni hányada**

**forgalmi értékének meghatározásához**

Budapest, 2021. február 28.

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### Megbízás

|                           |                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Az értékelő társaság:     | Bering Stúdió Kft.                                                    |
| Szakértő(k) neve:         | Tóth Péter, dr. Török Tamás                                           |
| Az értékbecsülés zárása:  | 2021.02.28.                                                           |
| Az értékbecsülés hatálya: | 2021.05.28.                                                           |
| A vizsgálat célja:        | forgalmi érték megállapítása értékesítéshez                           |
| Megbízó:                  | Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.) |

### Az ingatlan adatai

|                           |                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan megnevezése:  | padlás                                                       |
| Az ingatlan címe:         | 1024 Budapest, Fény utca 8. padlás (13177/0/A/23)            |
| Vizsgált jog / terjedelme | tulajdon 1/1                                                 |
| Az ingatlan leírása:      | telek: 0 m <sup>2</sup> 0 db épület: 409 m <sup>2</sup> 1 db |

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Fény utca Retek és Lövőház utcák közötti szakaszán, a Mamut és Fény Utcái Piac közvetlen közelében fekvő önálló ingatlan, mely egy társasház padlásteret (társasházi albetét). A szűkebb környék a II. kerület igazgatási központja, számos irodaházzal, a Millenáris közvetlen közelében. A közvetlen környezet hézagosan zárt sorú és zárt sorú beépítésben álló P+F+3-5 szintes lakóépületekkel. Az épületek tereit lakásként és irodaként, a földszinti terekben üzlethelyiségként hasznosítják.

A hézagosan zárt sorú beépítésben álló társasház az 1910-es években épült, pince, földszint, 4 emelet, padláster szintelosztású, hagyományos tégl szerkezetű fa szerkezetű nyeregtetővel fedett épület. A ház alaprajza „J” betűre emlékeztet, 23 albetétet 19 lakást, 2 műhelyt és a vizsgált padlásteret tartalmaz. Az épület homlokzatai és közös terei jó állapotban vannak, nincs azonnali beavatkozási igény. Az épület szintjeit egy fölépcső és egy melléklépcső köti össze, a lakások függőfolyosóról valamint a társasház udvaráról közelíthetők meg. A társasház közös tulajdonú telke 760 m<sup>2</sup>-es, téglalap alakú, sík terület. Az épület földszintjén az Auguszt cukrászda üzlete működik, mely részben elfoglalja a társasház 3 udvara közül a dél-nyugati, közterülettel is érintkező udvart. A társasház még 2 másik belső udvarral is rendelkezik. A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek. Az albetét önállóan nem közművesített. Az ingatlan az épület teljes padlásterét elfoglalja, megközelítése az udvari melléklépcsőházon keresztül lehetséges. A padláster egyterű, azt csupán kémények és szellőzők, valamint a fedélszék szerkezeti elemei tagolják. A kémények az ingatlan középvonalában, míg a szellőzők a keleti oldalon jellemzőek. Az ingatlant a vizsgálat idején üresen állt. A tető faszerkezete felújítandó állapotú, részben elhasználódott. Az ingatlanba közművet nem vezettek be, gépészeti rendszert nem alakítottak ki. A társasház alaprajzainak hiányában az esetleges beépítési tartalékot nem tudtuk megvizsgálni, az azonban kijelenthető hogy a padláster meglévő kubusában nincs akadálya lakások kialakításának, mivel a szabályozás szerint az önálló egységek szám a 29 lehet telken belül a jelenlegi 23-mal szemben. Az ingatlan optimális hasznosítása az 1,9 m feletti belmagasságú terület felhasználásával lakások kialakítása. A beépítés megvalósításához szükséges a társasház hozzájárulása (ami jelentős kockázati tényezőt jelent), illetve egy lift kialakítása, aminek fizikai lehetősége a melléklépcsőház helyén, illetve az udvarok felhasználásával történhetne.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Forgalmi érték (nettó):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 EUR=350 HUF        |                    |
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 76 000 000 Ft        | 217 147 EUR        |
| Hozadéki értékelés szerint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 80 000 000 Ft        | 228 571 EUR        |
| <b>Egyeztetett (végső) forgalmi érték</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>76 000 000 Ft</b> | <b>217 147 EUR</b> |
| 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 kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.” |                      |                    |

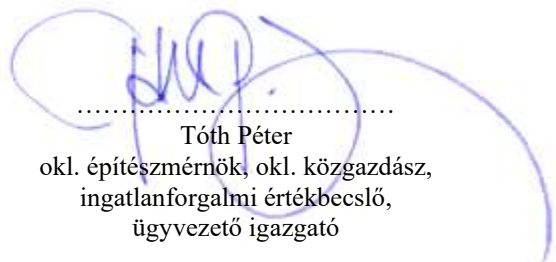
### Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. február 28.



dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbíró,



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

## TARTALOMJEGYZÉK

### VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

### TARTALOMJEGYZÉK

#### 1. FELADATMEGHATÁROZÁS

- 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 INGATLAN BEMUTATÁSA

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelíthetőség
- 3.3. Társasház
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, funkció
- 3.7. Előnyök, hátrányok

#### 4. PIACI HELYZET

#### 5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat kivonata
- Alaprajz
- Szabályozási terv kivonat
- Fényképek

## **1. FELADATMEGHATÁROZÁS**

### **1.1. Megbízó**

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

### **1.2. A megbízás tárgya**

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1024 Budapest, Fény utca 8. (13177/0/A/23 hrsz) szám alatti padlás 1/1-ed tulajdoni hányada forgalmi értékét.

### **1.3. Az értékbecslés célja**

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

### **1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya**

- helyszíni szemle 2021. február 19.
- értékelés zárása 2021. február 28.
- értékelés hatálya 2021. május 28. (3 hónap)

## **2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat (2021.01.19)
- alaprajz
- társasházi alapító okirat vonatkozó része

### **2.2. Szakértői módszer**

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosa nem vett részt, az ingatlant a szomszédos ingatlanok tulajdonosának képviselője mutatta meg, aki szóbeli tájékoztatást adott az ingatlanról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól.

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

Azt 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:

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

A **forgalmi 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 szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével 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 Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

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

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft.-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

### 3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Országút városrészben, a Fény utca Retek és Lövház utcák közötti szakaszán, a Mamut és Fény Utcai Piac közvetlen közelében fekvő önálló ingatlan, mely egy társasház padlásteré (társasházi albetét).

#### 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.01.19.)

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| cím:                       | 1024 Budapest, Fény utca 8. |
|                            | padlás                      |
| helyrajzi szám:            | 13177/0/A/23                |
| terület (m <sup>2</sup> ): | 409                         |
| helyiség típus:            | padlás                      |
| tulajdonos /               | II. Kerületi Önkormányzat   |
| jogcím:                    | 1991. évi XXXIII. tv.       |
| tul. hányad                | 1/1                         |
| közös tul. hányad          | 409/2019                    |
| jelzálog:                  | -                           |
| szolgalmak:                | -                           |
| egyéb:                     | -                           |
| egyéb:                     | -                           |
| széljegy:                  | -                           |

**A vizsgált ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher és igénymentes.**

#### 3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének városközponti részén, Országút városrészben, a Fény utca Retek és Lövház utcák közötti szakaszán helyezkedik el. A szűkebb környék zártisorúan beépült, belvárosi karakterű terület, számos kereskedelmi épülettel, intézménnyel, (Fény Utcai Piac, Mamut I-II, Millenáris). A környék sajátossága, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: a Filler utca felső szakaszán villaépületek állnak. A vizsgált tömb a századfordulón, illetve az 1970-es években épült be. A 3-6 emeletes épületek többnyire bérházi illetve lakó funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel.

A szűkebb környék a II. kerület közlekedési és kereskedelmi szempontból frekvenciált városközponti része: a Széll Kálmán téri közlekedési csomópont, illetve a Mamut I-II. bevásárlóközpont és a Fény Utcai Piac cca. 30 m-re található. A határoló a Fény utca közepes forgalomterhelésű, kereskedelmi szempontból a Retek utca Fény utcától délre, a Széna térig terjedő szakasza tekinthető értékesebbnek.

A környék megközelítési lehetőségei jók: a 116-os és 149-es autóbuszok megállója a vizsgált ingatlan bejáratától cca. 20 m-re található, 2-3 perc alatt elérhető a Széll Kálmán téri közlekedési csomópont, illetve Széna tér. Az ingatlan gépkocsival a budai körút illetve a Széll

Kálmán tér felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a közterületen kevés a parkolóhely. A terület díjfizető parkolási övezetbe tartozik.

### 3.3. Társasház

A hézagosan zárt sorú beépítésben álló társasház az 1910-es években épülhetett, pince, földszint, 4 emelet, padlástér szintelosztású, hagyományos téglaszervezetű fa szerkezetű nyeregtetővel fedett épület. A ház alaprajza „J” betűre emlékeztet, 23 albetétet 19 lakást, 2 műhelyt és a vizsgált padlásteret tartalmaz. Az épület homlokzatai és közös terei jó állapotban vannak, nincs azonnali beavatkozási igény. Az épület szintjeit egy főlépcső és egy melléklépcső köti össze, a lakások függőfolyosóról valamint a társasház udvaráról közelíthetők meg. A társasház közös tulajdonú telke 760 m<sup>2</sup>-es, téglalap alakú, sík terület. Az épület földszintjén az Auguszt cukrászda üzlete működik, mely részben elfoglalja a társasház 3 udvara közül a dél-nyugati, közterülettel is érintkező udvart. A társasház még 2 másik belső udvarral is rendelkezik.

### 3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek. Az albetét önállóan nem közművesített.

### 3.5. Az albetét (13177/0/A/23 hrsz. padlás)

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (padlás)
- hasznos alapterület: 409 m<sup>2</sup>

Az ingatlan az épület teljes padlásterét elfoglalja, megközelítése az udvari melléklépcsőházon keresztül lehetséges. A padlástér egyterű, azt csupán kémények és szellőzők, valamint a fedélszék szerkezeti elemei tagolják. A kémények az ingatlan középvonalában, míg a szellőzők a keleti oldalon jellemzőek. Az ingatlant a vizsgálat idején üresen állt. A tető faszervezete felújítandó állapotú, részben elhasználódott.

Az ingatlanba közművet nem vezettek be, gépészeti rendszert nem alakítottak ki.

**A padlás szakipari szerkezetei és funkciójának megfelelő állapotban vannak.**

### 3.6. Funkció, hasznosítás

#### Szabályozás

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 **Vt-V/Z-12-jelű, városközponti építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

| Építési<br>övezet | Beépítési<br>mód | legkisebb kialakítható |           |         | legnagyobb           |                 |                                |                                | legkisebb   | legk.     | legn. |
|-------------------|------------------|------------------------|-----------|---------|----------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|-------|
|                   |                  |                        |           |         | beépítési<br>mértéke |                 | szintterületi<br>mutatója      |                                | zöldfelület | építmény  |       |
|                   |                  | telek                  |           |         |                      |                 | általános                      | parkolási                      | mértéke     | magassága |       |
|                   |                  | területe               | szélesség | mélység | felszíni             | terep.<br>alatt |                                |                                |             |           |       |
|                   |                  | m <sup>2</sup>         | m         | m       | %                    | %               | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %           | m         |       |
| Vt-V/Z-12         | Z                | -                      | -         | -       | 65                   | 100             | 3                              | 1,3                            | 20          | -         | Pmu   |

A társasház alaprajzainak hiányában az esetleges beépítési tartalékot nem tudtuk megvizsgálni, az azonban kijelenthető hogy a padlástér meglévő kubusában nincs akadálya lakások kialakításának, mivel a szabályozás szerint az önálló egységek szám a 29 lehet telken belül a jelenlegi 23-mal szemben.

### Aktuális hasznosítás

A helyiség bérbeadásáról nem rendelkezünk információval, azonban az a vizsgálat idején üresen állt.

### Alternatív hasznosítás

Az ingatlan optimális hasznosítása az 1,9 m feletti belmagasságú terület felhasználásával lakások kialakítása. A beépítés megvalósításához szükséges a társasház hozzájárulása, illetve egy lift kialakítása, aminek fizikai lehetősége a melléklépcsőház helyén, illetve az udvarok felhasználásával történhetne. A tetőtérben, a jelenlegi tetőformán belül, de új szerkezet kialakítása mellett, két nagy alapterületű lakás alakítható, mindkettőhöz tetőformán belüli teraszokkal. Az utcafronti lakás önálló megközelítéséhez új függőfolyósó építése szükséges.

### 3.7. Előnyök, hátrányok

| Előnyök                          | Hátrányok                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| központi fekvésű terület         | építési engedély, társasházi hozzájárulás hiánya            |
| patinás épület                   | lift hiánya                                                 |
|                                  | fedélszék kialakításának használhatóságot korlátozó szerepe |
| Lehetőségek                      | Kockázatok                                                  |
| lakó célú hasznosítás lehetősége |                                                             |

## 4. PIACI HELYZET

### 4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

| Gazdasági mutatók                        | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2020</i> |        |        |        |        |        |        |        |
| GDP növekedés (%)                        | 1,9    | 3,7    | 2,9    | 2,1    | 4,2    | 4,8    | 4,5    |
| Kiskeresk. forgalom változása (%)        | 0,3    | 1,8    | 3,0    | 5,0    | 4,7    | 6,0    | 7,6    |
| Ipari termelés (%)                       | 1,4    | 7,6    | 7,5    | 0,8    | 5,3    | 3,9    | 5,4    |
| Beruházások (%)                          | 7,3    | 11,2   | 1,9    | -14,4  | 16,7   | n.a.   | n.a.   |
| Munkanélküliségi ráta- ILO (%)           | 10,2   | 7,6    | 6,8    | 5,1    | 4,2    | 3,7    | 3,5    |
| Infláció (%)                             | 1,7    | -0,2   | -0,1   | 0,4    | 2,3    | 2,9    | 4,0    |
| HUF/EUR (éves átlag)                     | 296,92 | 308,66 | 309,90 | 311,46 | 309,21 | 318,87 | 325,35 |
| HUF/USD (éves átlag)                     | 223,70 | 232,52 | 279,46 | 281,44 | 274,27 | 270,25 | 290,66 |
| Kamatszint - 10 éves (%)                 | 5,9    | 4,8    | 3,4    | 3,4    | 3,0    | 2,7    | 2,1    |

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

Ahogy az már 2014 óta folyamatosan tapasztalható, a nemzetközi befektetők jelenléte mellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok, intézményi befektetők aktivitása is. 2019 során a teljes befektetési volumen 74% (2018-ban 64%) volt magyar, a legnagyobb hazai intézményi befektetők a hazai ingatlanalapok, különösen az ERSTE és az OTP ingatlanalapjai. Mindkét alap 3-4 nagyobb irodapiaci és retail tranzakciót hajtott végre 2019-ben (Roosevelt 7/8, Corvin Science Park, Advance Tower 1-2). Nagy mértékű befektetési volumen köthető még az INDOTEK csoporthoz (Duna Pláza, Sofitel Budapest Chain Bridge Hotel, Hotel Gellért) illetve az Adventum befektetési Alaphoz (Buda Square, KÖKI Terminál).

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. 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, továbbá vakcina sem nem áll még 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 szeptembertől 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.

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 2020 II. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak: iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 5,75/6,00% logisztikai ingatlanok esetében 7,00% (JLL).

## 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 csúcshoz 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/m<sup>2</sup>-t meghaladó, míg a budai kerületekben (kivéve XXII. kerület) és belvárosi VI. és XIII. kerületben 800-950 ezer Ft/m<sup>2</sup> árszint volt jellemző. A belső kerületek többségében állapottól függően 650-800 ezer forintért keltek el a téglalakások, míg panellakások árai 500 ezer Ft/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, ami 7,0%-os emelkedést jelent a tavalyi év azonos időszakához képest. A II. kerületi átlagár ezen belül lényegesen magasabb, 1 632 eFt/m<sup>2</sup>. 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 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, 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 miatta 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 lejárta 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 március óta

## 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 létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása célszerű. Az összehasonlítás alapjának a jelenlegi tetősíkon belüli alapterületet területet tekintjük. A társasház egésze ennél nagyobb fejlesztési tartalékkal is rendelkezhet, ez azonban – eltérő megállapodás hiányában – valamennyi albetét, illetve azok tulajdonosai között oszlik meg.

A vizsgált szegmens (padlások) tekintetében nem jellemző bérbeadásos hasznosítás, azonban egy esteleges lakó célú fejlesztés után egy egy kedvező feltételekkel bérbeadható termék hozható létre a vizsgált lokációban, ezért a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan érték egy lehetséges fejlesztés modellezésével is meghatározható. 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

A vizsgált ingatlan a II. kerület belső részén, keresett lakóövezetben fekvő társasház padlásteré. A megfelelő összehasonlító adatok a hasonlóan beépíthető társasházi tetőtterek, padlások köréből kerülhetnek ki.

A vizsgált ingatlan esetében a fekvés is meghatározó, mivel jó tömegközlekedési adottságú, magas presztízsű budai környéken fekszik, így az összehasonlításban fontos tényező az megfelelő környezet kiválasztása is.

#### 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, a helyi önkormányzat adatai, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat.

| Helyszín                                               | Telek terület<br>m <sup>2</sup> | Épület terület<br>m <sup>2</sup> | Jellemzők                                                                                                                                                                                                                             | Kínálati ár<br>M Ft | Eladási ár<br>M Ft | Fajl. ár<br>eFt/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>beépíthető tetőtterek, adásvételi kínálati árak</b> |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                    |                                |
| Bp., VI Terézváros<br>Szív utca<br>(2021.02)           |                                 | 391                              | 1930-as években épült átlagos állapotú társasház tetőtere, az Andrássy út közvetlen közelében, érvényes építési engedély 8 db tetetőteraszos lakásos kialakítására, a társasházban homlokzati felújítás és lift kialakítása szükséges | <b>210</b>          |                    | (537)                          |
| Bp., XI. Bartók Béla út<br>(2021.02)                   |                                 | 716                              | önálló albetétbe szervezett tetőtér építési engedély nélkül liftes házban,                                                                                                                                                            | <b>214,8</b>        |                    | (300)                          |
| Bp., II. Margit krt.<br>(2021.02)                      |                                 | 323                              | önálló albetétbe szervezett tetőtér építési engedély nélkül, dunai panorámával, idegen tulajdonú tetőtéri reklámhordozóval                                                                                                            | <b>100,0</b>        |                    | (310)                          |

### 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 10-20%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A 2021-es összehasonlító adatok esetében dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

#### Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb csomópont közelségét, a forgalmas közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként az eldugott fekvést, kevésbé értékes épített környezetet.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot. E szempontból nincsenek lényeges különbségek.

- *az épületen belüli elhelyezkedés* nincs különbség az ingatlanok között
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- *Az épület építészeti karaktere* szempontjából előnyként értékeljük az egyedi megjelenéssel, történelmi/építészeti értékkel, vagy városképi, utcaképi jelentőségű megjelenéssel bíró épületeket.
- *A beépíthetőség szempontjából* korrekciót alkalmazunk ha rá lehet építésin a tetőtérre és nem csak a meglévő kontúrokban lehet építeni.
- *Panoráma* szempontjából a dunai, városi panorámát értéknövelőnek tekintjük.
- *Az egyéb* tényezők között érvényesítjük ha az épületben már működik lift

|                               |           |  | Vizsgált          | Összehasonlító adatok |              |              |
|-------------------------------|-----------|--|-------------------|-----------------------|--------------|--------------|
|                               |           |  |                   | 1.                    | 2.           | 3.           |
| Település                     |           |  | Bp., II.          | Bp., VI.              | Bp., XI.     | Bp., VI.     |
| Utca, hrsz.                   |           |  | Fény              | Szív                  | Bartók Béla  | Margit krt.  |
| Házszám                       |           |  | 8                 |                       |              |              |
| Emelet                        |           |  |                   |                       |              |              |
| Jelleg                        |           |  | padlás            | padlás                | padlás       | padlás       |
| Telek terület                 | m2        |  | 0                 | 0                     | 0            | 0            |
| Épület összterület            | m2        |  | 409,0             | 391,0                 | 716,0        | 323,0        |
| <b>Redukált terület</b>       |           |  | <b>409,0</b>      | <b>391,0</b>          | <b>716,0</b> | <b>323,0</b> |
| Kínálati ár                   | eFt       |  |                   | 210 000               | 214 800      | 100 000      |
| Értékesítési ár               | eFt       |  |                   |                       |              |              |
| Dátum                         |           |  |                   | 2021.02               | 2021.02.     | 2021.02      |
| Kiinduló fajlagos érték       | eFt/m2    |  | 203,199           | 537,08                | 300,00       | 309,60       |
| Kínálati korrekció            |           |  |                   | -20%                  | -20%         | -15%         |
| Üzletrész / ingatlan vásárlás |           |  |                   | 0%                    | 0%           | 0%           |
| Dátum szerinti korrekció      |           |  |                   | 0%                    | 0%           | 0%           |
| Fajlagos érték                | eFt/m2    |  | 167,719           | 429,668               | 240,000      | 263,158      |
| Kiindulási érték              |           |  | 100%              | 100%                  | 100%         | 100%         |
| makrokörnyezeti adottságok    |           |  | 100%              |                       |              |              |
| mikrokörnyezeti jellemzők     |           |  | 100%              | -20%                  |              | -5%          |
| megközelítés, közlekedés      |           |  | 100%              |                       |              |              |
| épületen belüli elhelyezkedés |           |  | 100%              |                       |              |              |
| méret                         |           |  | 100%              |                       | 5%           |              |
| épületszerkezet               |           |  | 100%              |                       |              |              |
| szakipar                      |           |  | 100%              |                       |              |              |
| épületgépészet                |           |  | 100%              |                       |              |              |
| építészeti karakter           |           |  | 100%              |                       |              |              |
| beépíthetőség                 |           |  | 100%              | -15%                  |              |              |
| tervek, engedélyek            |           |  | 100%              | -25%                  |              |              |
| panoráma                      |           |  | 100%              | 5%                    | 5%           | -20%         |
| esetleges társasházi igények  |           |  | 100%              |                       | -15%         | -10%         |
| egyéb (lift)                  |           |  | 100%              |                       | -15%         |              |
| Korrekció mértéke             |           |  |                   | 45%                   | 80%          | 65%          |
| Korrigált fajlagos ár         | eFt/m2    |  |                   | 193,350               | 192,000      | 171,053      |
| Súly                          |           |  | 3                 | 33%                   | 33%          | 33%          |
| Korrigált értékek átlaga      | eFt/m2    |  | 185,468           |                       |              |              |
| <b>Becsült érték</b>          | <b>Ft</b> |  | <b>75 856 278</b> |                       |              |              |

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,  
összesen, kerekítve 76 M Ft.

Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy 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  |
|-----------------------|------------|-------|------------|------------|------------|----------|
| <b>Fény u. 8.</b>     |            |       |            |            |            |          |
| <b>Felszín felett</b> | <b>409</b> |       | <b>356</b> | <b>338</b> | <b>338</b> | <b>0</b> |
| tetőtér               | 409        |       | 356        | 338        | 338        |          |
| <b>Összesen</b>       | <b>409</b> |       | <b>356</b> | <b>338</b> | <b>338</b> | <b>0</b> |

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: organizáció, meglévő szerkezetek elbontása;
- A modellezett beépítés a jelenlegi tetőszerkezet formáját követi (mivel engedélyezett terv nem áll rendelkezésre). A beépítést egy szintre tervezzük. A tetőtérben minimálisan 2 (cca. 150 m<sup>2</sup>-es) egység kialakítása lehetséges, minden egységek esetében terasszal.
- parkolás: a parkolóhelyek megváltásával 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 12 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet (részletet) 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 18 hónap.

### 5.3.2. Költségek

#### 5.3.2.1. Kivitelezési költségek

##### Bontás, előkészítés

A területen álló épület bontását 35 eFt/m<sup>2</sup> számoljuk el, a tereprendezési költségekkel külön nem számolunk.

##### 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 (2008-2019 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. 650-800 e Ft/m<sup>2</sup>. Ennél kevesebbe kerül a közös terek, közlekedők megépítése, illetve a pinceszint létesítése (250-400 eFt/m<sup>2</sup>). 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 2,0-2,5%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);

- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átalányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 1,0%-ában, 18 hónap időtartamra, havi 600-700 eFt nagyságrendben,
- Menedzsment: a működési költségek 1 fő alkalmazott havi díja a projekt teljes időtartama alatt (21 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<br>nettó | Fajl. ktsg<br>bruttó | Nettó              | Bruttó             |
|---------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | <i>Unit</i> | <i>Net</i>          | <i>Gros</i>          | <i>Net</i>         | <i>Gros</i>        |
|                                             | m2          | db                  | Ft/m2                | Ft                 | Ft                 |
| <b>II.1. Kivitelezés</b>                    |             |                     |                      | <b>261 974 934</b> | <b>332 708 166</b> |
| <b>II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás</b> |             |                     |                      | <b>14 315 000</b>  | <b>18 180 050</b>  |
| Bontási költség                             | 409         | 1                   | 35 000               | 14 315 000         | 18 180 050         |
| Ingatlan vásárlás                           | 0           |                     | 0                    | 0                  | 0                  |
| Előkészítés, organizáció                    | 409         |                     | 0                    | 0                  | 0                  |
| <b>II.1.2 Épület közvetlen</b>              | <b>356</b>  |                     |                      | <b>235 303 975</b> | <b>298 836 048</b> |
|                                             |             |                     |                      | <b>222 903 975</b> | <b>283 088 048</b> |
| Pince parkoló                               | 0           | 0                   | 220 000              | 0                  | 0                  |
| Pince gépészet, közös                       | 0           |                     | 220 000              | 0                  | 0                  |
| Pince tároló                                | 0           |                     | 220 000              | 0                  | 0                  |
| Felszín feletti közös                       | 18          |                     | 350 000              | 6 227 025          | 7 908 322          |
| Felszín feletti tároló                      | 0           |                     |                      | 0                  | 0                  |
| Felszín feletti üzlet                       | 0           |                     |                      | 0                  | 0                  |
| Felszín feletti lakás                       | 300         |                     | 700 000              | 210 026 950        | 266 734 227        |
| Felszín feletti terasz                      | 38          |                     | 175 000              | 6 650 000          | 8 445 500          |
|                                             |             |                     |                      | <b>12 400 000</b>  | <b>15 748 000</b>  |
| Résfal/jet grouting                         |             |                     | 150 000              | 0                  | 0                  |
| Lift / 4 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                       |             | 2                   | 1 200 000            | 2 400 000          | 3 048 000          |
| <b>II.1.3 Telken belüli külső</b>           |             |                     |                      | <b>1 670 000</b>   | <b>2 120 900</b>   |
| Közművek                                    |             |                     |                      | 0                  | 0                  |
| víz                                         | 2           |                     | 25 000               | 50 000             | 63 500             |
| csatoma                                     | 2           |                     | 45 000               | 90 000             | 114 300            |
| gáz                                         | 0           |                     | 10 000               | 0                  | 0                  |
| távűtés (hőközp. kiépítés)                  | 0           | 0                   | 10 000 000           | 0                  | 0                  |
| elektromos                                  | 2           |                     | 15 000               | 30 000             | 38 100             |
| Régészet                                    |             | 0                   | 0                    | 0                  | 0                  |
| Utak, rámpa, parkolók                       | 0,0         |                     | 25 000               | 0                  | 0                  |
| Függőfolyosó                                | 15,0        |                     | 100 000              | 1 500 000          | 1 905 000          |
| Parkosítás, térvilágítás                    | 0,0         |                     | 5 000                | 0                  | 0                  |

|                | Projekt elemek              |    | Egység |    | Fajl. ktsg<br>nettó | Fajl. ktsg<br>bruttó | Nettó              | Bruttó             |
|----------------|-----------------------------|----|--------|----|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                |                             |    | Unit   |    | Net                 | Gros                 | Net                | Gros               |
|                |                             |    | m2     | db | Ft/m2               | Ft/m2                | Ft                 | Ft                 |
| <b>II.1.4</b>  | <b>Telken kívüli munkák</b> |    |        |    |                     |                      | <b>610 000</b>     | <b>774 700</b>     |
|                | Járda, útsatlakozás         |    |        | 0  | 2 500 000           |                      | 0                  | 0                  |
|                | Közüterületi útépítés       |    | 0,0    |    | 15 000              |                      | 0                  | 0                  |
|                | Közüterületi átereszt       | 0  |        |    | 0                   |                      | 0                  | 0                  |
|                | Közműfejlesztés             |    |        |    |                     |                      |                    |                    |
|                | vízvezeték építés           | 0  |        |    | 0                   |                      | 0                  | 0                  |
|                | víz közműhozzáj. 90+30)     |    |        | 2  | 90 000              |                      | 180 000            | 228 600            |
|                | csatorna építés             | 0  |        |    | 5 000 000           |                      | 0                  | 0                  |
|                | csatorna hozzájárulás       |    |        | 2  | 60 000              |                      | 120 000            | 152 400            |
|                | csapadékv. hozzájárulás     |    |        | 2  | 60 000              |                      | 120 000            | 152 400            |
|                | gázvezeték építés           | 0  |        |    | 0                   |                      | 0                  | 0                  |
|                | gáz közműhozzájárulás       |    | 0      | 0  | 20 000              |                      | 0                  | 0                  |
|                | elektr. (1000 kVA BHTR)     | 0  |        |    | 0                   |                      | 0                  | 0                  |
|                | el. hozzájárulás            | 1  |        | 2  | 95 000              |                      | 190 000            | 241 300            |
|                | Egyéb                       | 1  |        |    | 0                   |                      | 0                  | 0                  |
| <b>II.1.5.</b> | <b>Tartalék</b>             |    |        |    |                     |                      | <b>10 075 959</b>  | <b>12 796 468</b>  |
|                | Tartalék                    |    | 4,0%   |    | 251 898 975         |                      | 10 075 959         | 12 796 468         |
| <b>II.2</b>    | <b>Berendezés, bútor</b>    |    |        |    |                     |                      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
|                | Bútor                       |    | 0,0%   | 0  | 750 000             |                      | 0                  | 0                  |
| <b>II.3</b>    | <b>Soft cost</b>            |    |        |    |                     |                      | <b>47 944 844</b>  | <b>60 603 751</b>  |
|                | Tervezés                    |    | 4,0%   |    |                     |                      | 10 478 997         | 13 308 327         |
|                | Menedzsment                 | 18 |        |    | 1 000 000           |                      | 18 000 000         | 22 860 000         |
|                | Műszaki ellenőrzés          | 18 | 2,0%   |    | 291 083             |                      | 5 239 499          | 6 654 163          |
|                | Hatóság, illeték            |    |        |    |                     |                      |                    |                    |
|                | lakások, üzletek            | 2  |        | 2  | 10 000              |                      | 40 000             | 40 000             |
|                | mélygarázs                  | 0  |        | 2  | 100 000             |                      | 0                  | 0                  |
|                | felvonó                     | 1  |        | 1  | 20 000              |                      | 20 000             | 20 000             |
|                | egyéb eljárási díjak        | 1  |        | 1  | 1 000 000           |                      | 1 000 000          | 1 000 000          |
|                | Ügyvéd                      |    |        | 2  | 100 000             |                      | 200 000            | 254 000            |
| *              | Értékesítési jutalék        |    | -2,5%  |    |                     |                      | 11 166 348         | 14 181 261         |
|                | Marketing                   | 18 | 1,0%   |    | 100 000             |                      | 1 800 000          | 2 286 000          |
| <b>II.</b>     | <b>KÖLTSÉGEK</b>            |    |        |    |                     |                      | <b>309 919 778</b> | <b>393 311 917</b> |

### 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        |       |    |  | 7 551 263    |
|---------------------------|-------|----|--|--------------|
| Teljes projektköltség     |       |    |  | 392 894 743  |
| Saját erő - telekár       |       |    |  | 82 974 965   |
| Saját erő - projekt       |       |    |  | 74 182 932   |
| Saját erő                 | 40,0% |    |  | 157 157 897  |
| Hitel                     | 60,0% |    |  | 235 736 846  |
| Folyósított hitel         |       |    |  |              |
| Futamidő                  | 12    | 36 |  |              |
| 1. Egyszeri díjak         | 1,50% |    |  | 3 536 053    |
| 2. Kamatfizetés           | 3,00% | 15 |  | 4 015 211    |
| 4. Rendelkezésre tartás   | 0,00% | 15 |  | 0            |
| 5. Vevői befizetések      |       |    |  | -425 384 667 |
| Vevői befizetések         |       |    |  |              |
| 6. kamata                 | 0,50% |    |  | 1 339 962    |
| 7. Zárt számla kifizetése |       |    |  | 425 384 667  |
| 8. Hitelfolyósítás        |       |    |  | 235 736 846  |
| 9. Hitelvisszafizetés     |       |    |  | -235 736 846 |

### 5.3.3. Bevételek

#### Javasolt értékesítési árak

| Helyszín,<br>dátum                                            | Telek<br>m <sup>2</sup> | Épület<br>m <sup>2</sup> | Jellemzők                                                                     | Kínálási<br>ár<br>M Ft | Eladási<br>ár<br>M Ft | Fajl.<br>épületár<br>eFt/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| <b>Tetőtéri lakások 2020/21(adás-vételi és kínálási árak)</b> |                         |                          |                                                                               |                        |                       |                                         |
| Budapest, II.<br>Keleti Károly u.<br>(2021.02.)               | -                       | L:93<br>T:0              | Mailáth házakban<br>tetőtérbeépítéses, újszerű állapotú<br>lakás              | 94,5                   |                       | (1 016)                                 |
| Budapest, II.<br>Varsányi I. u.<br>(2021.02.)                 | -                       | L:117<br>T:0             | Bauhaus épület tetőterében<br>kialakított felújított állapotú lakás           | 109,5                  |                       | (936)                                   |
| Budapest, II.<br>Erőd u.<br>(2021.02.)                        | -                       | L:106<br>T:22<br>(117)   | 2013-ben épült tetőtérbeépítés<br>udvari, teraszos újszerű állapotú<br>lakása | 109,0                  |                       | (932)                                   |

|                                                  |   |                        |                                                                  |       |  |       |
|--------------------------------------------------|---|------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|--|-------|
| Budapest, II. Szilágyi Erzsébet fasor (2021.02.) | - | L:126<br>T:25<br>(138) | belső 2 szintes, teraszos és tetőteraszos újszerű állapotú lakás | 104,9 |  | (762) |
|--------------------------------------------------|---|------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|--|-------|

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 400 eFt/m<sup>2</sup> bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a fekvésre és a kis lakásszámmra
- az eladási árak ÁFA tartalma kapcsán jelezzük, hogy a jogalkotó kedvezményes 5% ÁFA mértéket vezetett be.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

| III.1 Értékesítési bevétel |   |       |     |  |           |           | 425 384 667 | 446 653 900 |
|----------------------------|---|-------|-----|--|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 5% Felszín feletti lakás   | 2 | 150,0 | 300 |  | 1 333 333 | 1 400 000 | 400 051 333 | 420 053 900 |
| 5% Felszín feletti terasz  | 2 | 19,0  | 38  |  | 666 667   | 700 000   | 25 333 333  | 26 600 000  |

**A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 425,4 M Ft. A megfelelő lakáskialakítás és tagolás esetén a projekt bruttó árbevétele, 5 %-os ÁFA mértékkel 446,7 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 kerekítve 80,0 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                 |
|------------------------------|--------|----|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                              | év     |    |                    | 2021.04_06         | 2021.07_09            | 2021.10_12        | 2022.01_03        | 2022.04_06         | 2022.07_09         |
|                              | Q      | M. |                    | 1                  | 2                     | 3                 | 4                 | 5                  | 6                  |
|                              |        |    | Ft                 | Ft                 | Ft                    | Ft                | Ft                | Ft                 | Ft                 |
| <b>I. INGATLAN</b>           |        |    | <b>82 974 965</b>  | <b>82 974 965</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Vásárlás                  |        |    | 81 348 005         | 81 348 005         |                       |                   |                   |                    |                    |
| 2. Illeték                   | 2,0%   |    | 1 626 960          | 1 626 960          |                       |                   |                   |                    |                    |
| 3. Ügynöki jutalék (vétel)   | 0,0%   |    | 0                  | 0                  |                       |                   |                   |                    |                    |
| <b>II. KIVITELEZÉS</b>       |        |    | <b>261 974 934</b> | <b>0</b>           | <b>56 233 487</b>     | <b>56 233 487</b> | <b>49 835 987</b> | <b>49 835 987</b>  | <b>49 835 987</b>  |
| 1. Bontások                  |        | 2  | 14 315 000         |                    | 7 157 500             | 7 157 500         |                   |                    |                    |
| 2. I. ütem                   | 100,0% | 5  | 222 903 975        |                    | 44 580 795            | 44 580 795        | 44 580 795        | 44 580 795         | 44 580 795         |
| 5. Egyéb közvetlen           |        | 5  | 12 400 000         |                    | 2 480 000             | 2 480 000         | 2 480 000         | 2 480 000          | 2 480 000          |
| 6. Telken belüli külső       |        | 3  | 1 670 000          |                    |                       |                   | 556 667           | 556 667            | 556 667            |
| 7. Telken kívüli külső       |        | 3  | 610 000            |                    |                       |                   | 203 333           | 203 333            | 203 333            |
| 8. Tartalék                  |        | 5  | 10 075 959         |                    | 2 015 192             | 2 015 192         | 2 015 192         | 2 015 192          | 2 015 192          |
| <b>III. BERESENDEZÉS</b>     |        |    | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Bútorok                   |        | 4  | 0                  |                    |                       |                   |                   |                    | 0                  |
| 2. Felszerelések             |        | 0  | 0                  |                    |                       |                   |                   |                    |                    |
| 3. Egyéb                     |        | 0  | 0                  |                    |                       |                   |                   |                    |                    |
| <b>IV. SOFT COSTS</b>        |        |    | <b>47 944 844</b>  | <b>7 593 576</b>   | <b>8 275 557</b>      | <b>10 501 201</b> | <b>7 046 519</b>  | <b>6 714 837</b>   | <b>7 813 154</b>   |
| 1. Tervezés                  |        | 3  | 10 478 997         | 3 492 999          | 3 492 999             | 3 492 999         |                   |                    |                    |
| 2. Menedzsment               |        | 6  | 18 000 000         | 3 000 000          | 3 000 000             | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000          | 3 000 000          |
| 3. Műszaki ellenőrzés        |        | 6  | 5 239 499          | 873 250            | 873 250               | 873 250           | 873 250           | 873 250            | 873 250            |
| 4. Engedélyeztetés           |        | 2  | 1 060 000          |                    |                       | 530 000           |                   |                    | 530 000            |
| 5. Ügyvéd                    |        | 10 | 200 000            | 4 000              | 16 000                | 30 000            | 40 000            | 50 000             | 60 000             |
| 6. Értékesítési jutalék      | 2,50%  |    | 11 166 348         | 223 327            | 893 308               | 1 674 952         | 2 233 270         | 2 791 587          | 3 349 904          |
| 7. Marketing                 |        | 2  | 1 800 000          |                    |                       | 900 000           | 900 000           |                    |                    |
| <b>V. BEVÉTEL</b>            |        |    | <b>425 384 667</b> | <b>8 507 693</b>   | <b>340 307 733,33</b> | <b>63 807 700</b> | <b>85 076 933</b> | <b>106 346 167</b> | <b>127 615 400</b> |
| <b>I. ütem</b>               |        |    |                    | 2,0%               | 8,0%                  | 15,0%             | 20,0%             | 25,0%              | 30,0%              |
| Felszín feletti lakás        | 2      |    | 400 051 333        | 8 001 027          | 32 004 107            | 60 007 700        | 80 010 267        | 100 012 833        | 120 015 400        |
| Felszín feletti terasz       | 2      |    | 25 333 333         | 506 667            | 2 026 667             | 3 800 000         | 5 066 667         | 6 333 333          | 7 600 000          |
| <b>VI. AKTUÁLIS EGYENLEG</b> |        |    | <b>32 489 924</b>  | <b>-82 060 848</b> | <b>-30 478 270</b>    | <b>-2 926 988</b> | <b>28 194 427</b> | <b>49 795 343</b>  | <b>69 966 259</b>  |

| Projekt elemek                  | N. Hó | Költségek          | Q1                 | Q2                 | Q3                | Q4                 | Q5                | Q6                |
|---------------------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | év    |                    | 2021.04_06         | 2021.07_09         | 2021.10_12        | 2022.01_03         | 2022.04_06        | 2022.07_09        |
|                                 | Q. M. |                    | 1                  | 2                  | 3                 | 4                  | 5                 | 6                 |
|                                 |       | Ft                 | Ft                 | Ft                 | Ft                | Ft                 | Ft                | Ft                |
| <b>VI. AKTUÁLIS EGYENLEG</b>    |       | <b>32 489 924</b>  | <b>-82 060 848</b> | <b>-30 478 270</b> | <b>-2 926 988</b> | <b>28 194 427</b>  | <b>49 795 343</b> | <b>69 966 259</b> |
| <b>VII. FINANSZÍROZÁS</b>       |       | <b>7 551 263</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>1 768 026</b>  | <b>911 527</b>     | <b>3 103 684</b>  | <b>1 768 026</b>  |
| Teljes projektköltség           |       | 392 894 743        | 90 568 541         | 64 509 044         | 66 734 688        | 56 882 506         | 56 550 823        | 57 649 141        |
| Saját erő - telekár             |       | 82 974 965         | 82 974 965         |                    |                   |                    |                   |                   |
| Saját erő - projekt             |       | 74 182 932         | 7 593 576          | 64 509 044         | 2 080 313         | 0                  | 0                 | 0                 |
| Saját erő                       | 40,0% | 157 157 897        | 90 568 541         | 155 077 585        | 157 157 897       | 157 157 897        | 157 157 897       | 157 157 897       |
| Hitel                           | 60,0% | 235 736 846        | 0                  | 0                  | 64 654 375        | 56 882 506         | 56 550 823        | 57 649 141        |
| Folyósított hitel               |       |                    | 0                  | 0                  | 64 654 375        | 121 536 881        | 178 087 705       | 235 736 846       |
| Futamidő                        | 12 36 |                    |                    |                    |                   |                    |                   |                   |
| 1. Egyszeri díjak               | 1,50% | 3 536 053          | 0                  | 0                  | 1 768 026         | 0                  | 1 768 026         | 0                 |
| 2. Kamatfizetés                 | 3,00% | 4 015 211          | 0                  | 0                  | 0                 | 911 527            | 1 335 658         | 1 768 026         |
| 4. Rendelkezésre tartás         | 0,00% | 0                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                  | 0                 | 0                 |
| 5. Vevői befizetések            |       | -425 384 667       | -8507693,333       | -34030773,33       | -63807700         | -85076933,33       | -106 346 167      | -127 615 400      |
| 6. Vevői befizetések kamata     | 0,50% | 1 339 962          | 10634,61667        | 53173,08333        | 132932,7083       | 239278,875         | 372 212           | 531 731           |
| 7. Zárolt számla kifizetése     |       | 425 384 667        |                    |                    |                   |                    |                   |                   |
| 8. Hitelfolyósítás              |       | 235 736 846        | 0                  | 0                  | 64 654 375        | 56 882 506         | 56 550 823        | 57 649 141        |
| 9. Hitelvissza fizetés          |       | -235 736 846       |                    |                    |                   |                    |                   |                   |
| <b>VIII. EGYENL. FINANSZÍR.</b> |       |                    | <b>-90 557 906</b> | <b>-64 455 870</b> | <b>-179 354</b>   | <b>1 150 805</b>   | <b>3 475 896</b>  | <b>2 299 757</b>  |
| Egyenleg jelenértéke            |       | 0                  | -86 762 066        | -59 165 631        | -157 732          | 969 652            | 2 805 978         | 1 778 701         |
| <b>IX. INGATLANÉRTÉK</b>        |       | <b>81 348 005</b>  |                    |                    |                   |                    |                   |                   |
| <b>VIII. FEJLESZTŐHASZON</b>    |       | <b>43 131 379</b>  |                    |                    |                   |                    |                   |                   |
| Saját erős befektetés           |       |                    | 90 568 541         | 159 039 958        | 169 846 295       | 178 188 597        | 189 088 033       | 199 128 660       |
| Elvárt hozam                    | 17,5% |                    | 3 962 374          | 6 957 998          | 7 430 775         | 7 795 751          | 8 272 601         | 8 711 879         |
| Elvárt hozam jelenérték         |       |                    | 3 796 286          | 6 386 918          | 6 534 986         | 6 568 588          | 6 678 204         | 6 738 029         |
| <b>IX. IDŐSZAKI EGYENLEG</b>    |       | <b>211 129 917</b> | <b>-82 060 848</b> | <b>-30 478 270</b> | <b>59 959 361</b> | <b>148 819 782</b> | <b>46 691 659</b> | <b>68 198 233</b> |
| Egyenleg jelenértéke            |       | <b>161 965 900</b> | -78 621 171        | -27 976 755        | 52 731 185        | 125 393 409        | 37 692 667        | 52 746 566        |
| <b>X. INGATLANÉRTÉK</b>         |       | <b>81 348 005</b>  |                    |                    |                   |                    |                   |                   |

#### 5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecslo - 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 értékbecslo csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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

| Értékelési mód                       | Arány | Becsült érték     | 350            |
|--------------------------------------|-------|-------------------|----------------|
|                                      |       | Ft                | EUR            |
| Összehasonlító értékelés             | 100%  | 76 000 000        | 217 143        |
| Hozadéki értékelés                   | 0%    | 80 000 000        | 228 571        |
| <b>Egyeztetett érték , kerekítve</b> |       | <b>76 000 000</b> | <b>217 143</b> |

#### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan javasolt megváltási értéke  
összesen, kerekítve  
76 000 000 Ft,  
azaz  
hetvenhatmillió forint.**

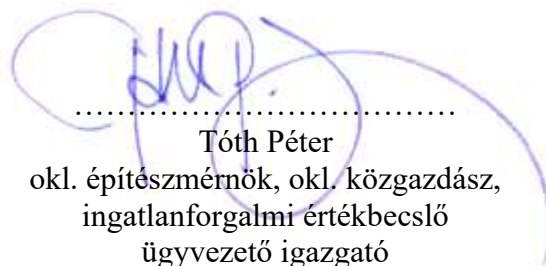
**Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, úgy a becsült érték ÁFA-t nem tartalmaz.**

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

Budapest, 2021. február 28.



dr. Török Tamás  
jogász,  
ingatlanforgalmi értékbecslo



Tóth Péter  
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,  
ingatlanforgalmi értékbecslo  
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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/28125/2021

2021.01.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13177/0/A/23 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Fény utca 8. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés     | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|----------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| egyéb helyiség | 409           | 0 0                       | 409/2019      | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 299210/1/1999/1999.11.22

## 2. bejegyző határozat: 99342/1991/1991.06.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 299210/1/1999/99.11.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



# TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

## I.

### Általános rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 13177 hrsz. alatt felvett 3941 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. II. ker. Fény u. 8. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2.§. /2/ bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

### t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

## II.

### Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- |     |                                                                                                                                                                                                     |                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| I.  | Telek                                                                                                                                                                                               | 760 m <sup>2</sup> |
| II. | Az épület alapja a fő, határoló és teherhordó falak, földemek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész. |                    |

II. ker. Fény u. 8.

III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztásmérőig.

Alagsori szinten közös tulajdonba kerül:

|       |               |                       |
|-------|---------------|-----------------------|
| V.    | Főlépcsőház   | 18.20 m <sup>2</sup>  |
| IX.   | Lejárat       | 6.46 m <sup>2</sup>   |
| X.    | Lakós tárolói | 99.90 m <sup>2</sup>  |
| XI.   | Előtér        | 3.18 m <sup>2</sup>   |
| XIII. | Udvar         | 160.25 m <sup>2</sup> |

Földszinten közös tulajdonba kerül:

|       |                          |                      |
|-------|--------------------------|----------------------|
| IV.   | Kapubejárat              | 12.32 m <sup>2</sup> |
| V.    | Főlépcsőház              | 18.20 m <sup>2</sup> |
| VI.   | Melléklépcsőház          | 19.15 m <sup>2</sup> |
| VII.  | Függőfolyosó             | 10.32 m <sup>2</sup> |
| VIII. | Udvar                    | 53.02 m <sup>2</sup> |
| XII.  | Világító udvarok 5x1.0 = | 5.00 m <sup>2</sup>  |

I. emeleten közös tulajdonba kerül:

|      |                 |                      |
|------|-----------------|----------------------|
| V.   | Főlépcsőház     | 18.20 m <sup>2</sup> |
| VI.  | Melléklépcsőház | 19.15 m <sup>2</sup> |
| VII. | Függőfolyosó    | 30.43 m <sup>2</sup> |

II. emeleten közös tulajdonba kerül:

|      |                 |                      |
|------|-----------------|----------------------|
| V.   | Főlépcsőház     | 18.20 m <sup>2</sup> |
| VI.  | Melléklépcsőház | 19.15 m <sup>2</sup> |
| VII. | Függőfolyosó    | 30.43 m <sup>2</sup> |

III. emeleten közös tulajdonba kerül:

|      |                 |                      |
|------|-----------------|----------------------|
| V.   | Főlépcsőház     | 18.20 m <sup>2</sup> |
| VI.  | Melléklépcsőház | 19.15 m <sup>2</sup> |
| VII. | Függőfolyosó    | 30.43 m <sup>2</sup> |

Tetőszinten közös tulajdonba kerül:

|     |                 |                      |
|-----|-----------------|----------------------|
| VI. | Melléklépcsőház | 19.15 m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|----------------------|

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

### III.

#### Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, fürkéből álló 84 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 84/2019 hányad.
2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, fürkéből álló 95 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 95/2019 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 3. sz. alatti 2 szobából, félshobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 70 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 70/2019 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 4. sz. alatti szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 41 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 41/2019 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 5. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 52 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 52/2019 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt I. em. 1. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, fürkéből álló 95 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 95/2019 hányad.
7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt I. em. 2. sz. alatti 3 szobából, előszobából, étkezőből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 95 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 95/2019 hányad.

8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 3. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 60 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 60/2019 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 51 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 51/2019 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 5. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 52 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 52/2019 hányad.
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt II. em. 1. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, fürkéből álló 99 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 99/2019 hányad.
12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt II. em. 2. sz. alatti 3 szobából, előszobából, étkezőből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 97 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 97/2019 hányad.
13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt II. em. 3. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 63 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 63/2019 hányad.
14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt II. em. 4. sz. alatti szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 55/2019 hányad.
15. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt II. em. 5. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/2019 hányad.
16. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt III. em. 1. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából, fürkéből álló 99 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 99/2019 hányad.
17. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt III. em. 2. sz. alatti 3 szobából, előszobából, étkezőből, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 97 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 97/2019 hányad.

18. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt III. em. 3. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 63 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 63/2019 hányad.
19. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt III. em. 4. sz. alatti szobából, félszobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 55/2019 hányad.
20. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt III. em. 5. sz. alatti 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló 53 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 53/2019 hányad.
21. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt alagsori üzlettérből, műhelyből, irodából, 4 raktárból, előkészítőből, öltözőből, WC-ből, közlekedőből, zuhanyozóból álló 159 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyt, valamint a közös tulajdonból 159/2019 hányad.
22. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt alagsori műhelyből, WC-ből álló 22 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyt, valamint a közös tulajdonból 22/2019 hányad.
23. A Magyar Államot illeti a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt tetőszinti 409 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtér, valamint a közös tulajdonból 409/2019 hányad.

Az ingatlan 2019 tulajdoni hányadból áll.

#### IV.

##### Telekkönyvi rendelkezések

A Fővárosi II. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XIII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

II. ker. Fény u. 8.

## V.

### A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

#### 1.§.

##### A társasház tulajdon egysége

- /1/ A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

#### 2.§.

##### Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

### 3.§.

#### A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- /1/ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

### 4.§.

#### Építkezés

- /1/ A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

### 5.§.

#### A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében I-XIII. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

## 6.§.

### Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

## 7.§.

### Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8.§.

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön  
jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9.§.

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

- a/ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszköztlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terveken kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f/ az Alapító okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,

- 1/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretel között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
  - j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
  - k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
  - l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
  - m/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn,
  - n/ az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni hányadok biztosításáról.
- /2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezhet, ha legalább az össztulajdon egyharmadát képviseli.
- /3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
- /4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
- /5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.
- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11.sz tvr. vagy az Alapító okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

/7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11.sz.tvr., illetőleg a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

/8/ Egyhangú határozat szükséges:

a/ az Alapító okirat módosításához,

b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,

c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,

d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.

/9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

/10/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

## 10.§.

### A közös képviselő

/1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.

- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.
- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.
- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

/10/A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat.

/11/A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

/12/A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

## VII.

### 11.§.

#### Egyéb rendelkezések

/1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.

/2/ Az Alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

/3/ A társasháztulajdonosra az 1977.évi 11.tvr.-ben és a jelen Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

II. ker. Fény u. 8.

/4/ Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.

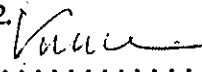
/5/ A tulajdonos társak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1991. június 21.

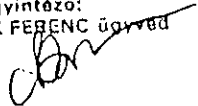
A Magyar Állam képviselőjében:

Főv. II. ker. Ingatlankezelő  
Vállalat

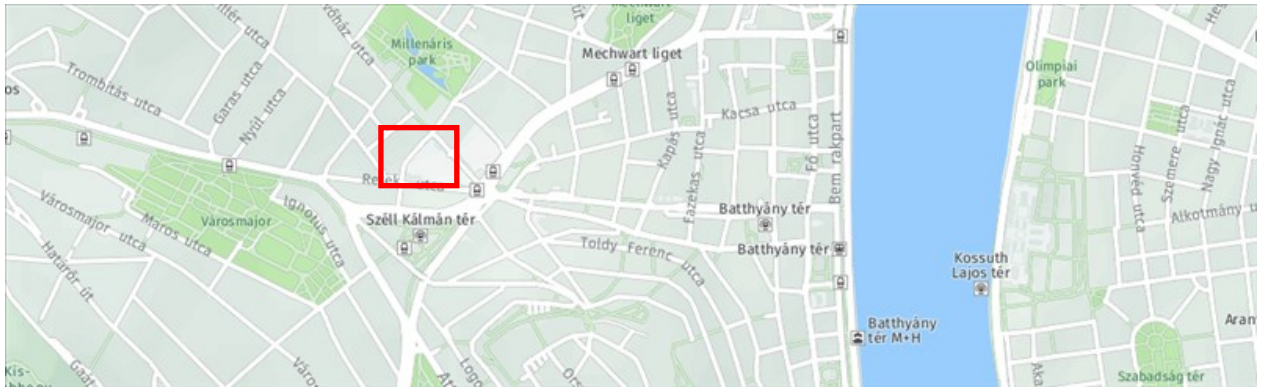
2. 

Ellenjegyezte:

Budapesti 3. sz. Ügyvédi Munkaközösség  
VIII., Rakóczi út 51.  
Postacím: 1445 Budapest Pf. 336.  
Telefon: 139-060, 139-445, 331-930  
Ügyintéző:  
Dr. ROZNIK FERENC ügyvéd



II. ker. Fény u. 8.



Környezet



homlokzat



bejárat



főlépcsőház



melléklépcsőház



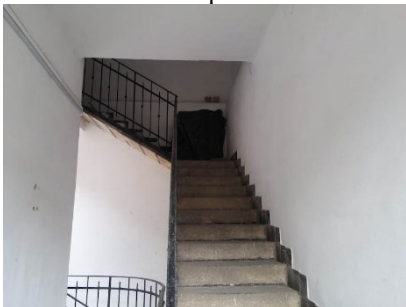
keleti udvar



északi udvar



melléklépcsőház



padlás bejárat



padlás



padlás



padlás

