

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
1021 Budapest, Tárogató út 20. szám alatti
11111/8, helyrajzi számú ingatlan alkotta,
FEJLESZTÉSI TERÜLET
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2021. október 13.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2021.10.13.
 Az értékbecslés hatálya: 2022.01.13.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polg. Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: Kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
 Az ingatlanok címe: 1021 Budapest, Tárogató út 20. (1111/8 hrsz.)
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 1 db 1287 m² Épület 2 db 220 +20 m²
 Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Kurucles városrészében, a Tárogató úton fekvő 4 önálló ingatlan (társasházi albetét), valamint azok telekterülete alkotta fejlesztési ingatlan. Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően reprezentatív villaépületekkel, és kis lakásszámú, vegyes korú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető.
 A vizsgált telek észak-kelet dél-nyugati hossztengetyű, közelítően téglalap (paralelogramma) alaprajzú. A telek közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Tárogató út), utcafrontja cca. 20 m-es, átlagos mélysége 64 m. A telket az utca szintjénél, a változó terepviszonyok miatt cca. 0,5-1,0 m-rel magasabban helyezkedik el, a terület észak-keleti irányba lejt, amit a beépítés során jelentősen mérsékeltek, de a telek déli oldalán magas részsűvel kapcsolódik a szomszédos ingatlanhoz. A telek minden irányból kerített, bejárat a Tárogató utcai oldalon található, mely azonban gépkocsival nem járható. A telek beépített, azon egy térképmásolaton feltüntetett bontandó / felújítandó állapotú lakóépület áll. A szabadon álló, társasház 1935-ös építésű, földszintes, a telek hossztengetyűvel párhuzamosan elhelyezett, hagyományos tégl szerkezetű, kombinált nyeregtetős épület. Az épület téglalap alaprajzú, 4 lakás található benne melyek mindegyike udvari megközelítésű, közös közlekedőterek nincsenek. Az épület homlokzatai felújítandó állapotban vannak, a lábazat több helyen levált. Az udvari részen önálló épületben 4 cca. 5 m²-es tároló található. A telek egyéb részei beépítetlenek, a társasház nem meríti ki a telek beépíthetőségét, az optimális hasznosítás szempontjából azonban bontandómnak tekintjük. A beépítetlen terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezett.

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 7,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint emelet beépített tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben.

A nyilvántartás szerint a vizsgált telek lakóingatlan, a becsült érték nem tartalmaz ÁFÁ-t.

Forgalmi érték (nettó):		1 EUR=350 HUF
Összehasonlító megközelítés	137 000 000 Ft	391 429 EUR
Maradvány szemléletű megközelítés	120 000 000 Ft	342 857 EUR
Egyeztetett érték	137 000 000 Ft	391 429 EUR

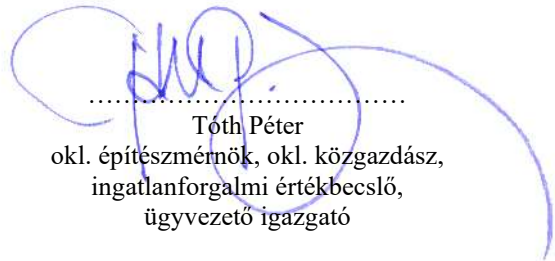
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az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

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. február 16.


 dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbcselő


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

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy végezze el a 1021 Budapest, Tárogató út 20. (11111/8 hrsz.) alatt nyilvántartásba vett ingatlan 2021.február 16-án készült forgalmi értékelésének felülvizsgálatát. Megbízó nyilatkozata szerint sem az ingatlan jogi helyzetében, sem fizikai állapotában nem következett be változás a korábbi értékelés óta.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. február 4. 2012. október 12.
- értékelés zárása 2021. október 13.
- értékelés hatálya 2022. január 13. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lapok (2021.01.21.)
- térképmásolat
- szabályozási terv kivonata

2.2. Szakértői módszer

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

A 2021. február 4-i szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője részt vett és tájékoztatást adott, az ingatlan állapotáról, illetve a használat tapasztalatairól. 2021. október 12-én az ingatlant csak kívülről, az utcáról vizsgáltuk meg.

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

Az értékebecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

Kifejezett megbízás hiányában nem végeztünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintettünk át múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Ellenkező tájékoztatást hiányában, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékebecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről Megbízót tájékoztatjuk.

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

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerület, Kurucles városrészében, a Tárogató úton fekvő 4 önálló ingatlan (társasházi albetét), valamint azok telekterülete alkotta fejlesztési ingatlan.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.01.21.)

- cím:	1021 Budapest, Tárogató út 20.
- helyrajzi szám:	11111/8
- terület (m ²):	1287
- megnevezés:	kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
- tulajdonos:	társasháztulajdon, a tulajdonjogot az 1-4. számú különlapok tartalmazzák
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgáltatmak:	-
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

- cím:	1021 Budapest, Tárogató út 20.			
- helyrajzi szám:	11111/8/A/1	11111/8/A/2	11111/8/A/3	11111/8/A/4
- terület (m ²):	81	33	36	69
- megnevezés:	lakás	lakás	lakás	lakás
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat			
- tulajdoni hányad	1/1			
- jogcím:	1991. évi LXV. tv.			
- jelzálog:	-			
- szolgáltatmak:	-			
- egyéb:	-			
- széljegyek:	-			

A vizsgált ingatlan-együttes tulajdoni helyzete rendezett, azok Megbízó tulajdonában állnak. Az ingatlan nem szolgál pénzügyi követelés biztosítékaul.

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület Kurucles városrészének déli részén, Szépilona városrész határa közelében fekszik.

A Nagy- és a Kis-Hárs-hegy (és a róluk elnevezett Hárshegy városrész) a budai hegyeknek ahhoz a láncához tartoznak, amelyek természetes határát alkották egykor a fővárosnak. Kedvelt kirándulóhelyek ma is, a városrészben a beépített terület aránya viszonylag alacsony, elsősorban a peremterületekre terjed ki. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnyas, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. A telekosztás közepesen sűrű: a közvetlen környezetben nagyobb méretű, jellemzően 2000 m²-t meghaladó telkek is találhatóak, a jellemző telekméret azonban 1000-2000 m² közötti. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A völgy alján párhuzamosan fut a Völgy utca, illetve az Ördögárok. A térség tengelye és feltáró útja a Hűvösvölgyi út, melyen számos buszjárat közlekedik, gyors eljutást biztosítva a városközpont felé. A terület másik előnye – a többi külső budai kerülethez képest – a kötöttpályás közlekedés (61-es villamos), mely a Hűvösvölgyi úttal párhuzamos Völgy utcán bonyolódik.

Az ingatlan közvetlen környezete jellemzően 1920-1940 között reprezentatív villaépületekkel, valamint vegyes korú, kislakásszámú társasházakkal beépített, kertvárosi lakóövezet. A telekosztás közepesen sűrű. (1000-1500 m²)

A környék közlekedéssileg frekventált: a térséget átszeli a II. kerület fontos észak-déli közlekedési tengelye, a Hűvösvölgyi út. A tömegközlekedési ellátottság jó: a területet érinti kötöttpályás közlekedés, az 56 és 61-es villamosok megállója 2-3 percen belül elérhető.

3.3. Telek

A vizsgált telek észak-kelet dél-nyugati hossztenegelyű, közelítően téglalap (paralelogramma) alaprajzú. A telek közterülettel észak-keleti oldalán érintkezik (Tárogató út), utcafrontja cca. 20 m-es, átlagos mélysége 64 m. A telket az utca szintjénél, a változó terepviszonyok miatt cca. 0,5-1,0 m-rel magasabban helyezkedik el, a terület észak-keleti irányba lejt, amit a beépítés során jelentősen mérsékeltek, de a telek déli oldalán magas rézsűvel kapcsolódik a szomszédos ingatlanhoz. A telek minden irányból kerített, bejárat a Tárogató utcai oldalon található, mely azonban gépkocsival nem járható. A telek beépített, azon egy térképmásolaton feltüntetett bontandó / felújítandó állapotú lakóépület áll. A beépítetlen terület növényzettel benőtt, jellemzően rendezett.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanra a közhiteles közműtérkép szerint minden közmű bekötésre került melyek albetétenként önálló mérőkkel ellenőrizhetőek.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon egy a földhivatali térképmásolaton is feltüntetett 1 szintes lakóépület és egy tároló áll. Az ingatlanon álló felépítmények bontandó / felújítandó állapotúak.

Lakóépület

- szintszám: 1 (földszint)
- beépített alapterület 253 m²
- hasznos alapterület: 219 m²
- jellemző belmagasság: fszt 3,4 m,

A rendelkezésünkre bocsátott műszaki leírás szerint az épület 1935-ben épült, földszintes, 4 udvari megközelítésű lakást tartalmazó társasház. A lakások udvari megközelítésűek, és eltérő színvonalúak. Az 1-es és 4-es albetét átlagos, a 3-as felújított, míg a 2-es albetét felújítandó állapotú. A 2-3-as albetétek 1 szobásak, míg a másik két albetét több szobás lakás. Az alapterületeket a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz alapján összesítettük:

helyiség	burkolat	alapterület	
		alaprajz	tul.lap
11111/8/A/1		80,87	81,00
konyha		12,88	
szoba		17,48	
szoba		20,01	
szoba		19,09	
fürdőszoba		5,34	
kamra		6,07	
11111/8/A/2		33,25	33,00
előtér		4,20	
szoba		16,56	
fürdőszoba		4,46	
konyha		6,30	
kamra		1,73	
11111/8/A/3		36,28	36,00
előtér		5,28	
szoba		17,43	
fürdőszoba		3,08	
étkező		6,27	
konyha		4,22	
11111/8/A/4		69,41	69,00
előtér		5,51	
fürdőszoba		4,76	
WC		1,49	
konyha		5,61	
kamra		2,75	
szoba		18,95	
étkező		13,55	
szoba		16,79	
Mindösszesen		219,81	219,00

Az épület téglalapokra épült, hagyományos téglafal szerkezetű, burkolt fa födémes, faszalazott kontyolt nyeregtetővel fedett lakóház. Az épület a mai hőtechnikai előírásoknak és elvárásoknak nem felel meg, vízszigeteléssel nem rendelkezik, falai több helyen vizesednek, nyílászárói a 3-as albetét kivételével (ahol korszerű szerkezeteket építettek be) elavultak, korszerűtlenek. A szakipari szerkezetek jellemzően elavultak, az épületgépészet a 3-as albetét kivételével elavult, korszerűtlen.

Az épület nem védett, azt a telek optimális hasznosítása szempontjából bontandónak tekintjük.

Tároló

- szintszám: 1 (földszint)
- beépített alapterület 25 m²

Az épület téglá szerkezetű, kishajlású félnyereg tetővel, cseréppel fedett. Az négy fa szerkezetű ajtóval lezárt egységre osztott, az bontandó állapotú.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

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

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lke-2/SZ-9-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet	Beépítési mód	legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb	legk.	legn.
					beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelület	építmény	
		telek					általános	parkolási	mértéke	magassága	
		területe	szélesség	mélység	felszíni	terep. alatt					
		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lke-2/SZ9	SZ	1000	-	-	15	25	0,4	0,2	75	-	7,5

A telek szabadonállóan, 0,4-es általános szintterületi mutató és 7,5 m-es épület magasság megtartása mellett, a felszínen 15%-ban építhető be. A létesíthető szintterület földszint emelet beépített tetőtér szintelosztással helyezhető el. A telken 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, egy épületben.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan, valamint az azon álló lakóépület a 4-es albetét kivételével üresen, elhagyatottan áll, semmilyen formában nem hasznosított. A tulajdonos a 4-es albetétet korábban bérbeadással hasznosította (2021. február), de az a vizsgálat idejére kiürítésre került.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi felépítmények bontása, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet. E szerint a teleken maximum 3 egységes társasház építhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m2		m	m2/m2	
Cím	Bp. 02.					
	Tárogató út 20					
Hrsz	11111/8					
Területe	1287					
Övezet	Lke-2/SZ-9	1 000	15%	7,50	0,4	
oszthatóság elvileg	nem	0	részre			
oszthatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		193	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				483	515	
Modell fejlesztés	m2					
Földszinti bruttó	193		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	579				579	
Kialakítható lakás	m2					
bruttó építhető m2/1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	bontandó épület
Jó tömegközlekedési kapcsolat	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális ingatlanpiacokat. Európában márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a

csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet.

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

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

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

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

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

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

4.2. Lakáspiac

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult.

2020 első félévében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthoneremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47%-ra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében.

2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1%-ról jelentősen, 6,6%-ra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7%-kal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5%-kal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1%-kal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistélepek esetében szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt az tranzakciószám csökkenése.

Előretekintve a 2021-es évet már az új otthoneremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedévében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet, és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előretekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 000 átadott új lakás érdemi, 33,5%-os bővülést jelent 2019-hez képest.

A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által építtetett új átadások emelkedtek, mintegy 52,3%-kal, amit többek között az eredetileg 2021.január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. (A határidőt a Kormány 2022. június 30-ra módosította).

Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36%-kal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48%-kal. Ennek oka elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő ÁFA-kulcs volt. A 2021-től ismételtén bevezetett kedvezményes, 5%-os lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8%-kal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké.

Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti.

Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2021-ben 15-17 ezer, 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2021-re és 2022-re 12-14 illetve 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták.

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 értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

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

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításhoz megfelelő lehet a II. kerület középső része, illetve a XII. kerület északi azzal határos zónái. A budai oldalon a 1 500 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 1000-2000 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításhoz, de tekintve
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos lakó besorolású, kis intenzitással beépíthető, tehát 15-25% körüli felszíni beépítésű, 0,4-0,6 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

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

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2020/21(adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Törökvész Balogh Á. u (2020.11.)	1332 1082	- 649	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 2 lakóegység létesíthető		160,6	(121)
Budapest, II. Hűvösvölgyi út (2021.01.)	1560	(936)	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-9 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 4 lakóegység létesíthető	199,0		(128)
Budapest, II. Széher (2021.01.)	1897	(1138)	közbenső pozíciójú fejlesztési telek. Lke-2/SZ-13 övezet. Felszíni beépítés: 15%, szabadonállóan, építménymagasság: 7,5 m, szintterületi mutató: 0,4 + 0,2 5 lakóegység létesíthető	239,0		(126)

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott kerület presztízisére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.

- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai* kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- *Bontási igény* szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket.
- *Beépíthetőség* szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként. Megjegyezzük, hogy az építhető területre vetített összehasonlítás kapcsán e tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbözetet már nagyrészt tartalmazza.
- *Építési engedély, tervek* szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.
Városrész		Kurucles	Törökvész	Hűvösvölgy	Kurucles
Utca, közterület		Tárogató	Balogh Á.	Hűvösvölgyi	Széher
Házszám		20			
Terület	m2	1287	1 332	1 560	1 897
Övezet		Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-13
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	7,50	7,50	7,50	7,50
Szintterületi mutató	m2/m2	0,40	0,40	0,40	0,40
Építhető felszíni terület	m2	193	200	234	285
Építhető szintterület	m2	515	533	624	759
Kínálati ár	eFt			199 000	239 000
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum			2020.11	2021.01.	2021.01.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	124,71	120,57	127,56	125,99
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	311,77	301,43	318,91	314,97
Kínálati korrekció				-15%	-15%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció					
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	112,03	120,571	108,429	107,090
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	280,08	301,426	271,074	267,725
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%	-10%	5%	
megközelítés		100%			
zöldfelület		100%			
területi méret		100%			
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%	-5%	-5%	
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, építési engedély		100%			-5%
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
panoráma, benapozás		100%			
egyéb (nyeles telek)		100%	5%		
Korrekció mértéke			90%	100%	95%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	106,226	108,514	108,429	101,736
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	265,57	271,284	271,074	254,339
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	106,226			
Becsült érték	Ft	136 713 135			
Becsült érték (építhető alapján)	Ft	136 713 135			
EGYEZTETETT ÉRTÉK	Ft	136 713 135			

A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi érték összesen, kerekítve 137,0 M Ft. A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

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

5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Bruttó	Szerk	Nettó	Hasznos	Lakás	Parkoló
Tárogató u.						
Felszín alatt	322		290	275	0	275
-1	322	90%	290	95%	275	275
Felszín felett	579		481	457	457	0
Fszt	193		168		160	
I.	193		168		160	
Tt.	193	75%	145		138	
Összesen	901		770	732	457	275
Egys/gk. parkoló				m2/db	3	25
Egys/gk. parkoló				db		6

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: bontás, tereprendezés;
- A modellezett beépítés szabadon álló a telek hossz tengelyére tájolt. A beépítést pince, földszint, emelet és beépített tetőtér szintelosztással tervezzük. Az épületben 3 egység kialakítása lehetséges (szintenként egy), minden egység esetében terasszal.
- parkolás: a -1 pincszinten összesen 6 parkolóhely kialakításával és összesen 90 m² tároló kialakításával számolunk.

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2021 október és 2022 március között.
- a kivitelezés időtartamát 14-15 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2023 II. 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 21 hónap.

5.3.2. Költségek

5.3.2.1. Kivitelezési költségek

Bontás, előkészítés

A területen álló épület bontását 30 eFt/m² számoljuk el, a tereprendezést és előkészítést előkészítési költséget telekterületre vetítve cca. 3 500 Ft/m².

Épület közvetlen költségei

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2020 évi adatok). Figyelembe vettünk továbbá 3, általunk felügyelt, jelenleg is zajló budapesti kislakásszámú társasházi beruházás aktuálisan elszámolt költségvetéseit.

A pesti és budai kis lakásszámú, igényes kivitelű, új építésű társasházak létesítése esetén a fajlagos nettó építési költség jellemző értéke (fővállalkozói konstrukcióban) a lakás nettó területre vetítve cca. 700-850 e Ft/m². Ennél kevesebbe kerül a közös terek, közlekedők megépítése, illetve a pinceszint létesítése (250-400 eFt/m²). A fenti kiindulási árat módosítjuk a konkrét beruházás egyedi sajátosságainak és a kivitelezési költséget jelentősen befolyásoló tényezőknek a figyelembevételével. Egyedi sajátosság itt a viszonylag kis méret, ami a fajlagos költségeket növeli. A fentieken túl az egyedi tételeket külön elszámoltuk, ilyen elemek a személyfelvonók, illetve az esetleges egyedi alapozási munkálatok (résfalazás), stb.

Telken belüli külső munkák

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

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

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

A meglévő közműkapacitások bővítésével nem számolunk.

Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 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 1,5%-ában, 21 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. kts g nettó	Fajl. kts g bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit	Net	Gros	Net	Gros
			27%		27%
			5%		
	m2 db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II. KÖLTSÉGEK				703 968 286	888 142 923
II.1. Kivitelezés				531 547 523	675 065 354
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás				12 844 500	16 312 515
Bontási költség	278	1	30 000	8 340 000	10 591 800
Ingatlan vásárlás	0		0	0	0
Előkészítés, organizáció	1287		3 500	4 504 500	5 720 715
II.1.2 Épület közvetlen	831			480 219 138	609 878 305
				470 219 138	597 178 305
Pince parkoló	150	6	220 000	33 000 000	41 910 000
Pince gépészet, közös	35		220 000	7 700 000	9 779 000
Pince tároló	90		220 000	19 821 175	25 172 892
Felszín feletti közös	24		350 000	8 412 154	10 683 435
Felszín feletti tároló	0			0	0
Felszín feletti üzlet	0			0	0
Felszín feletti lakás	457		850 000	388 160 809	492 964 227
Felszín feletti terasz	75		175 000	13 125 000	16 668 750
				10 000 000	12 700 000
Résfal/jet grouting			150 000	0	0
Lift / 6 fős személyf.		1	10 000 000	10 000 000	12 700 000
Autólift/rámpa		0	2 000 000	0	0
Parkológép		0	1 500 000	0	0
Parkolóhely megváltás		0		0	0
II.1.3 Telken belüli külső				9 624 750	12 223 433
Közművek				0	0
víz	3		25 000	75 000	95 250
csatorna	3		45 000	135 000	171 450
gáz	0		10 000	0	0
távűtés (hőközp. kiépítés)	0	0	10 000 000	0	0
elektromos	3		15 000	45 000	57 150
Régészet	0		0	0	0
Utak, rámpa, parkolók	150,0		25 000	3 750 000	4 762 500
Járdák	45,0		25 000	1 125 000	1 428 750
Parkosítás, térvilágítás	899,0		5 000	4 494 750	5 708 333

Projekt elemek			Egység	Fajl. kts g nettó	Fajl. kts g bruttó	Nettó	Bruttó	
			Unit	Net	Gros	Net	Gros	
					27%		27%	
					5%			
			m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1.4	Telken kívüli munkák					8 415 000	10 687 050	
	Járda, útsatlakozás			1	2 500 000	2 500 000	3 175 000	
	Közterületi útépítés		0,0		15 000	0	0	
	Közterületi átereszt	0			0	0	0	
	Közműfejlesztés							
	vízvezeték építés	0			0	0	0	
	víz közműhozzáj. 90+30)			3	90 000	270 000	342 900	
	csatorna építés	1			5 000 000	5 000 000	6 350 000	
	csatorna hozzájárulás			3	60 000	180 000	228 600	
	csapadékv. hozzájárulás			3	60 000	180 000	228 600	
	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		3	95 000	285 000	361 950	
	Egyéb	1			0	0	0	
II.1.5.	Tartalék					18 566 016	23 578 841	
	Tartalék	4,0%			464 150 410	18 566 016	23 578 841	
II.2	Berendezés, bútor					0	0	
	Bútor	0,0%		0	750 000	0	0	
II.3	Soft cost					168 180 498	207 692 432	
	Tervezés	4,0%				19 308 657	24 521 994	
	Menedzsment	36			1 500 000	54 000 000	68 580 000	
	Műszaki ellenőrzés	24	2,0%		402 264	9 654 329	12 260 997	
	Hatóság, illeték							
	lakások, üzletek	2		48	10 000	960 000	960 000	
	mélygarázs	2		2	100 000	400 000	400 000	
	felvonó	2		12	20 000	480 000	480 000	
	egyéb eljárási díjak	1		1	20 000 000	20 000 000	20 000 000	
	Ügyvéd			48	100 000	4 800 000	6 096 000	
*	Értékesítési jutalék	-2,5%				22 577 512	28 673 441	
	Marketing	36	1,0%		1 000 000	36 000 000	45 720 000	
II.	KÖLTSÉGEK					703 968 286	888 142 923	

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.

FINANSZÍROZÁS				16 743 212
Teljes projektköltség				826 874 534
Saját erő - telekár				122 906 248
Saját erő - projekt				207 843 566
Saját erő	40,0%			330 749 814
Hitel	60,0%			496 124 720
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
Egyszeri díjak	1,50%			7 441 871
Kamatfizetés	3,00%	15		9 301 342
Rendelkezésre tartás	0,00%	15		0
Vevői befizetések				-899 122 283
Vevői befizetések kamata	0,50%			3 787 553
Zárolt számla kifizetése				899 122 283
Hitelfolyósítás				496 124 720
Hitelviisszafizetés				-496 124 720

5.3.3. Bevételek

Javasolt értékesítési árak

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

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 800 eFt/m² bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a kis lakásszámra
- a mélygarázi zárt parkolóhelyek árait bruttó 6,5 M Ft-on vettük figyelembe,
- az eladási árak ÁFA tartalma kapcsán jelezzük, hogy a jogalkotó kedvezményes 5% ÁFA mértéket vezetett be. A tárolók, garázsok és egyéb értékesítési egységek esetében nem alkalmazható a kedvezményes ÁFA, tehát 27%-os ÁFA tartalommal szükséges számolni.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

III.1 Értékesítési bevétel						899 122 283	955 516 470		
27%	Pince parkoló		150,0	0	6	5 118 110	6 500 000	30 708 661	39 000 000
27%	Pince tároló		90,1	90		236 220	300 000	21 282 579	27 028 875
5%	Felszín feletti lakás	3	152,2	457		1 714 286	1 800 000	782 845 329	821 987 595
5%	Felszín feletti terasz	3	25,0	75		857 143	900 000	64 285 714	67 500 000

A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 899,1 M Ft. A megfelelő lakáskialakítás és tagolás esetén a projekt bruttó árbevétele, 5 és 27%-os ÁFA mértékkel 955,5 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 120,0 M Ft.

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

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2021.10._12	2022.01._03	2022.04._06	2022.07._09	2022.10._12	2023.01._03	2023.04._06	2023.07._09
	Q		1	2	3	4	5	6	7	8
	M.		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		122 906 248	122 906 248	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		120 496 322	120 496 322							
2. Illeték	2,0%	2 409 926	2 409 926							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0	0							
II. KIVITELEZÉS		531 547 523	0	6 422 250	106 554 905	100 132 655	106 145 905	106 145 905	106 145 905	0
1. Bontások	2 6	12 844 500		6 422 250	6 422 250					
2. I. ütem	5 15	470 219 138			94 043 828	94 043 828	94 043 828	94 043 828	94 043 828	
5. Egyéb közvetlen	3 21	10 000 000			2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
6. Telken belüli külső	3 12	9 624 750					3 208 250	3 208 250	3 208 250	
7. Telken kívüli külső	3 12	8 415 000					2 805 000	2 805 000	2 805 000	
8. Tartalék	5 21	20 444 136			4 088 827	4 088 827	4 088 827	4 088 827	4 088 827	
III. BEREENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Bútorok	4 6	0						0	0	0
2. Felszerelések	0	0								
3. Egyéb	0	0								
IV. SOFT COSTS		172 420 763	15 375 344	18 868 444	49 796 598	33 223 693	16 658 089	24 709 298	13 789 298	0
1. Tervezés	3 9	21 261 901	7 087 300	7 087 300	7 087 300	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	
2. Menedzsment	7 36	54 000 000	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	7 714 286	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	10 630 950		1 771 825	1 771 825	1 771 825	1 771 825	1 771 825	1 771 825	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000			10 920 000		
5. Ügyvéd	10 27	4 800 000	96 000	384 000	720 000	960 000	1 200 000	720 000	720 000	0
6. Értékesítési jutalék	2,50%	23 887 912	477 758	1 911 033	3 583 187	4 777 582	5 971 978	3 583 187	3 583 187	0
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000				
V. BEVÉTEL		899 122 283	17 982 446	719 297 826,64	134 868 342	179 824 457	224 780 571	134 868 342	134 868 342	0
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Pince parkoló	0	30 708 661	614 173	2 456 693	4 606 299	6 141 732	7 677 165	4 606 299	4 606 299	0
Pince gépészet, közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pince tároló	0	21 282 579	425 652	1 702 606	3 192 387	4 256 516	5 320 645	3 192 387	3 192 387	0
Felszín feletti közös	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti tároló	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti üzlet	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti lakás	3	782 845 329	15 656 907	62 627 626	117 426 799	156 569 066	195 711 332	117 426 799	117 426 799	0
Felszín feletti terasz	3	64 285 714	1 285 714	5 142 857	9 642 857	12 857 143	16 071 429	9 642 857	9 642 857	0
Felszín beálló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ügyvéd		0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. AKTUALIS EGYENLEG		72 247 749	-120 299 147	46 639 089	-21 483 160	46 468 109	101 976 577	4 013 140	14 933 140	0

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2021.10_12	2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09
	Q	M.	1	2	3	4	5	6	7	8
			Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG			72 247 749	46 639 089	-21 483 160	46 468 109	101 976 577	4 013 140	14 933 140	0
VII. FINANSZÍROZÁS			16 743 212	0	0	4 639 913	1 840 007	6 542 357	3 720 935	0
Teljes projektköltség			826 874 534	25 290 694	156 351 502	133 356 348	122 803 993	130 855 202	119 935 202	0
Saját erő - telekár			122 906 248							
Saját erő - projekt			207 843 566	25 290 694	156 351 502	10 826 025	0	0	0	0
Saját erő	40,0%		330 749 814	163 572 286	319 923 789	330 749 814	330 749 814	330 749 814	330 749 814	0
Hitel	60,0%		496 124 720	0	0	122 530 323	122 803 993	130 855 202	119 935 202	0
Folyósított hitel			0	0	0	122 530 323	245 334 316	376 189 518	496 124 720	0
Futamidő	12	36								
1. Egyszeri díjak	1,50%		7 441 871	0	0	3 720 935	0	3 720 935	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	15	9 301 342	0	0	918 977	1 840 007	2 821 421	3 720 935	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések			-899 122 283	-71929782,64	-134868342,5	-179824456,6	-224 780 571	-134 868 342	-134 868 342	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%		3 787 553	112390,2854	280975,7134	505756,2842	786 732	955 317	1 123 903	0
7. Zárolt számla kifizetése			899 122 283							899 122 283
8. Hitelfolyósítás			496 124 720	0	0	122 530 323	122 803 993	130 855 202	119 935 202	0
9. Hitelvisszafizetés			-496 124 720							-496 124 720
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-138 259 114	-25 178 304	-156 070 527	-5 680 356	2 626 739	7 497 674	4 844 838	402 997 563
Egyenleg jelenértéke			-132 463 822	-23 111 785	-137 256 029	-4 786 186	2 120 482	5 798 927	3 590 078	286 108 336
IX. INGATLANÉRTÉK			120 496 322							
VIII. FEJLESZTŐHASZON			116 401 647							
Saját erős befektetés			138 281 592	169 622 106	333 394 576	363 446 526	381 187 319	404 406 621	425 820 346	444 449 986
Elvárt hozam	17,5%	12	6 049 820	7 420 967	14 586 013	15 900 786	16 676 945	17 692 790	18 629 640	19 444 687
Elvárt hozam jelenérték			5 796 234	6 811 889	12 827 651	13 397 773	13 462 759	13 684 136	13 804 766	13 804 766
IX. IDŐSZAKIEGYENLEG			-120 299 147	46 639 089	-21 483 160	164 358 519	100 136 570	-2 529 216	11 212 205	0
Egyenleg jelenértéke			-115 256 667	42 811 168	-18 893 338	138 486 125	80 837 015	-1 956 172	8 308 366	0
X. INGATLANÉRTÉK			120 496 322							

5.4. Végső, egyeztetett 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 értékbecsítő - 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 értékbecsítő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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

Értékelési mód	Súly	Becsült érték	
		Ft	EUR
			350
Összehasonlító értékelés	100%	137 000 000	391 429
Maradványérték -fejlesztés	0%	120 000 000	342 857
Egyeztetett érték		137 000 000	
Egyeztetett érték, kerekítve		137 000 000	391 429

6. ÖSSZEFOGLALÁS

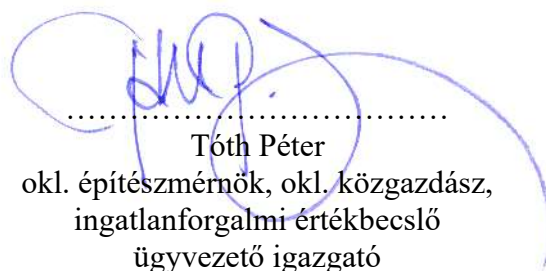
Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke*
kerekítve 137 M Ft,
azaz százharminchétmillió Ft.

A becsült érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

Budapest, 2021. október 13.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbecsítő



Tóth Péter
 okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbecsítő
 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: 8000004/32486/2021

2021.01.21

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20.

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató lejtő 20. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	osztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
			ha m2	k.fill.

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1287

0.00

2.

Társasház

II.RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196638/1993/1993.09.22

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasházstulajdon

A tulajdonjogot a 1-4 számú különlapok tartalmazzák.

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

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: 8000004/32548/2021

2021.01.21

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8/A/1 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	81	3 0	370/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 196638/1993/1993.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196638/1993/1993.09.22

jogcím: eredeti felvétel 196638/1993/1993.09.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv 196638/1993/1993.09.22

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. PF. - 21

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/32549/2021

2021.01.21

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8/A/2 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20. ajtó:3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	151/1000	magán

Bejegyző határozat: 189657/1999/1998.05.07

2. bejegyző határozat: 196638/1993/1993.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 390816/1/2003/03.12.11

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

1990.évi LKV. törv. eredeti bejegyzési határozatszám: 196638/1993/1993.09.22.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/32550/2021

2021.01.21

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8/A/3 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma

egész/Fél

eszmei hányad

tulajdoni forma

lakás

36

1

0

164/1000

önkormányzati

Bejegyző határozat: 155813/2/2020/20.09.25

2. bejegyző határozat: 196638/1993/1993.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 155813/2/2020/20.09.25

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Mechwart liget 1.

törzsszám: 15735650

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

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: 8000004/32496/2021

2021.01.21

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11111/8/A/4 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Tárogató út 20. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	69	2 0	315/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 196638/1993/1993.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196638/1993/1993.09.22

jogcím: eredeti felvétel 196638/1993/1993.09.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv 196638/1993/1993.09.22

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. PF. - 21

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



E-KÖZMŰ

1021 Tárogató út 20.
11111/8 hrsz.

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

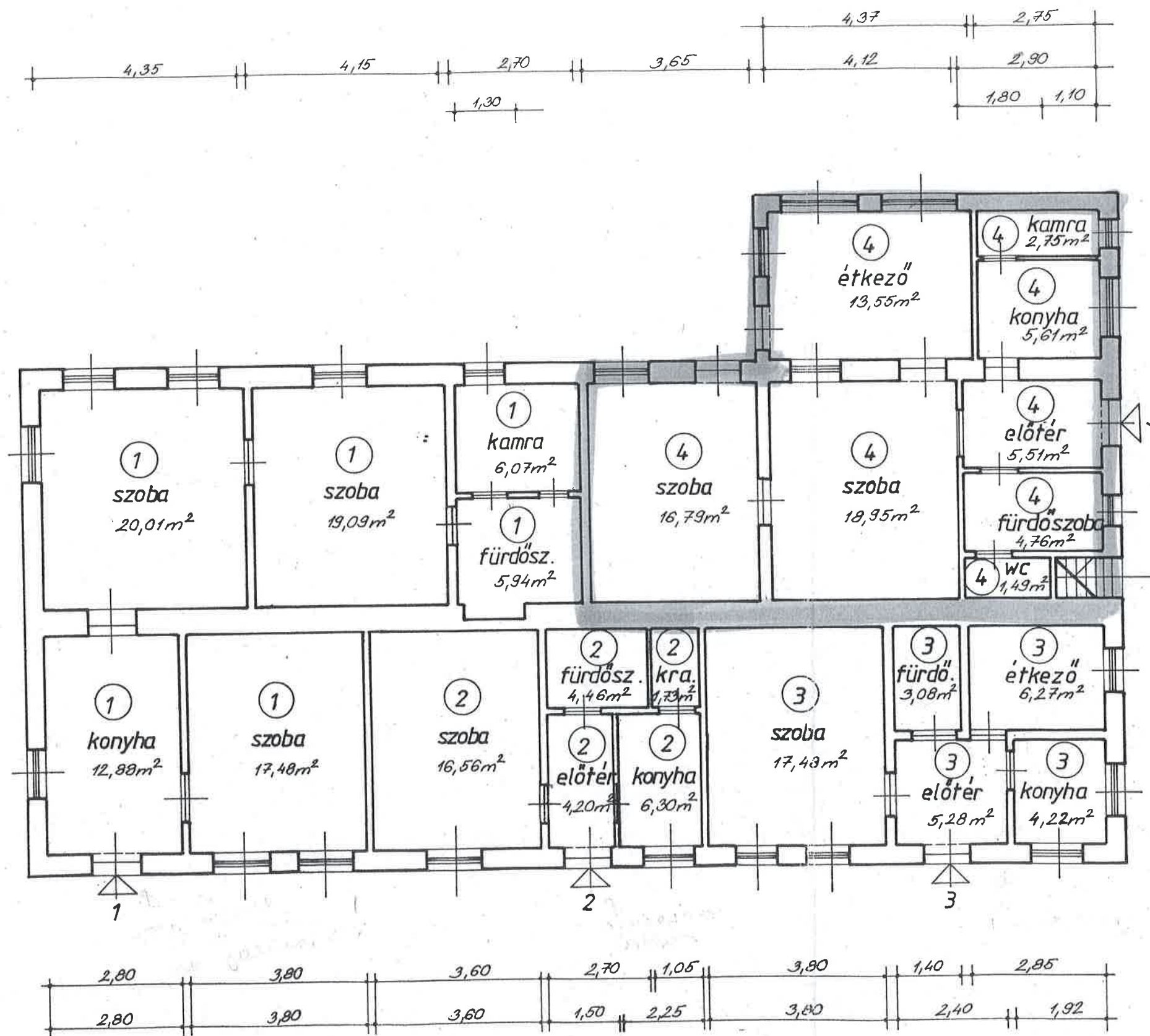


2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.		táblázat	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület					
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb					
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. legjő felüli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)							paroldási (m ² /m ²)	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	T _{sz}	T _m	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_a	SZTM_p	fm	P _{mu} v. H. v. ffp	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján		
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-		

FÖLDSZINT ALAPRAJZ

KÜLÖN TULAJDON:

- 1.SZ.ALBETÉT: fsz.1.lakás 81,47m²
 BÉRLŐ: Fonyódi Sebestyén
- 2.SZ.ALBETÉT: fsz.3.lakás 33,25m²
 BÉRLŐ: Tornyai Béláné
- 3.SZ.ALBETÉT: fsz.4.lakás 36,33m²
 BÉRLŐ: Tóth Istvánné
- 4.SZ.ALBETÉT: fsz.2.lakás 69,41m²
 BÉRLŐ: Erdélyi Alfonz



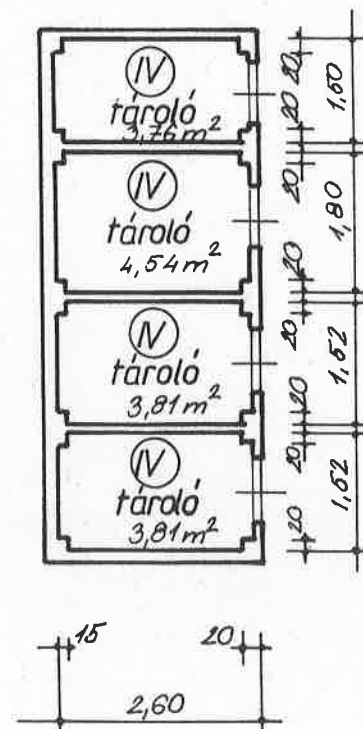
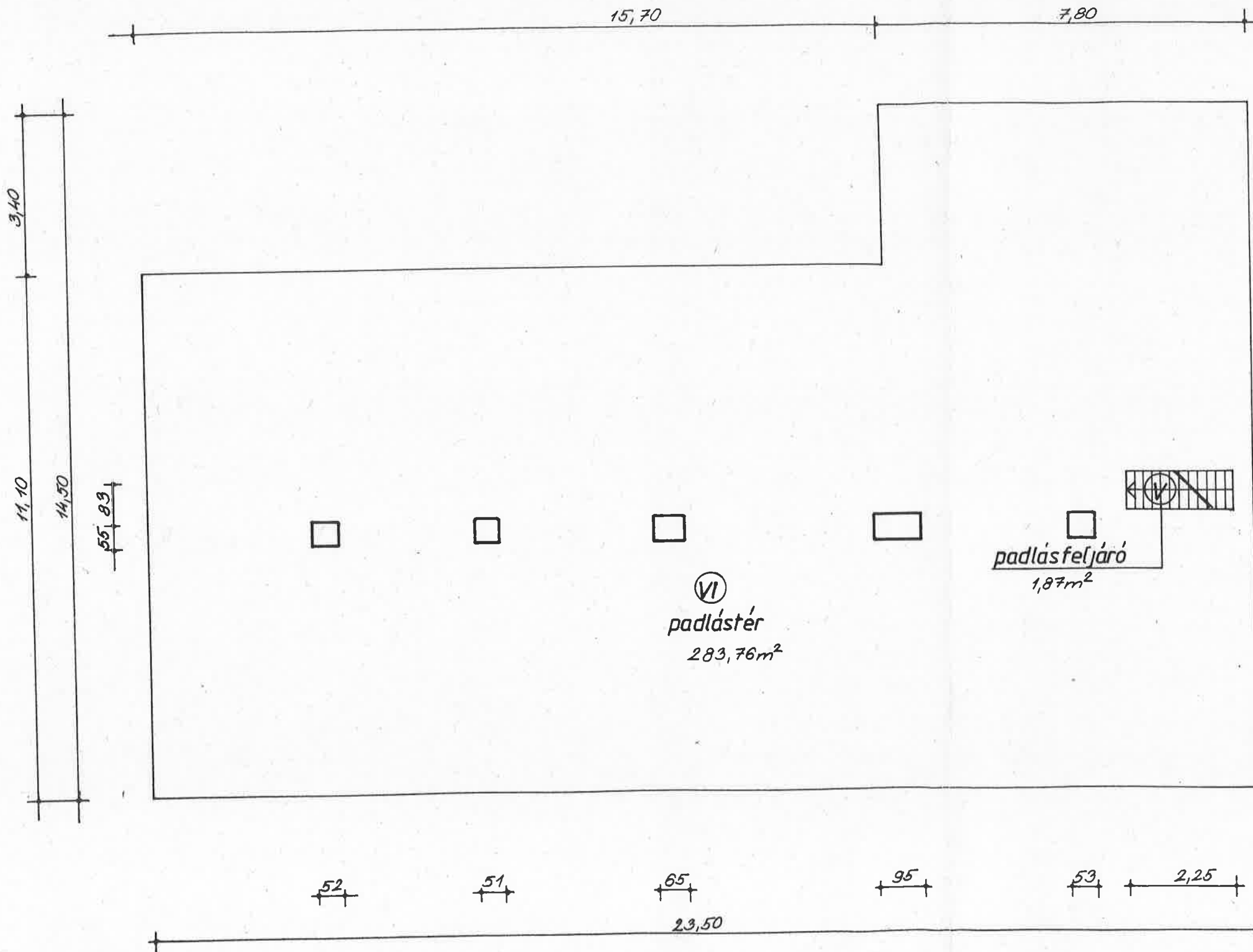
KÉSZÍTETTE:

EVETEXT KFT.

PADLÁS ALAPRAJZ

KÖZÖS TULAJDON:

IV. TÁROLÓK	15,92m ²
(3,76+4,54+3,81+3,81m ²)	
V. PADLÁSFELJÁRÓ	1,87m ²
VI. PADLÁSTER	283,76m ²



KÉSZÍTETTE:
EVETEXT KFT.

1993.09.22. EMM/93.

I.

Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 552 számú tulajdoni lapon 11111/8 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest II. ker. Tárogató lejtő 20. szám alatti a Bp. Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 8/1992. sz. II. ker. Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon**A/ Közös tulajdon**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-X. feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatati szerkesztési munkához szükséges.)

II. Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|------|---|----------------------|
| I. | Telek | 1287 m ² |
| II. | Kerítés, kapukkal, | |
| III. | Elektromos, víz, csatorna és gáz alapvezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig, | |
| IV. | Tárolók (3.76 + 4.54 + 3.81 + 3.81 m ²) | 15.92 m ² |

Budapest II. ker. Tárogató lejtő 20.
Társasház
alapító okirata

V.	Padlásfeljáró	1.87 m ²
VI.	Padlástér	283.76 m ²
VII.	Alap és felépítmények	
VIII.	Bádogos szerkezetek	
IX.	Külső homlokzat a lábazattal	
X.	Épület körüli járda	

A közös tulajdon **1000/1000**-red, azaz **Ezer/Ezred** tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonos társakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tüntetni fel.

Az egyes társasház-öröklakások azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Bp. II. ker. **Tárogató lejtő 20.** sz. alatti **Fszt. 1. sz.** lakás 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 81.47 m² (kerekítve 81 m²) alapterülettel valamint a közös tulajdonból **370/1000** hányadrész.
2. A II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Bp. II. ker. **Tárogató lejtő 20.** sz. alatti **Fszt. 3. sz.** lakás szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás 33.25 m² (kerekítve 33 m²) alapterülettel valamint a közös tulajdonból **151/1000** hányadrész.
3. A II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Bp. II. ker. **Tárogató lejtő 20.** sz. alatti **Fszt. 4. sz.** lakás szoba, étkező, konyha, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás 36.33 m² (kerekítve 36 m²) alapterülettel valamint a közös tulajdonból **164/1000** hányadrész.

4. A II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Bp. II. ker. **Tárogató lejtő 20.** sz. alatti **Fszt. 2. sz.** lakás 2 szoba, étkező, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előtér helyiségekből álló öröklakás 69.41 m² (kerekítve 69 m²) alapterülettel valamint a közös tulajdonból **315/1000** hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Önkormányzat Elidegenítési Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingaltanként I.-X. száma alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan, amely egységet képez és csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

A tulajdonostársat a társasházi-öröklakásra, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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.

A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonos részére térítést fizet.

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie hozzájárulását.

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-X. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban álló telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket közösen, tulajdoni hányaduk szerinti mértékben viselik. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat, bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs viselni köteles.

A kiadás előtt azonban, a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (pl. közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

V.

A társasház ügyeinek intézésben a tulajdonostársak általában szótöbbséggel határoznak.

Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazata.

Egyhangú határozat szükséges azonban:

a/ az alapító okirat módosításához,

b/ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

c/ az ingatlan teljes felújításához,

d/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

e/ az egész ingatlan feletti tulajdonjog átruházásához, az ingatlan hasznélvezetbe, használatbaadásához, vagy bármilyen megterheléséhez.

Ha a törvény, törvényerejű rendelet szótöbbséges határozatot kíván és a határozat a kisebbségben maradó tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a többség határozatát a bíróság előtt megtámadhatják. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

VI.

A jelen alapító okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira illetve jogutódjaikra.

A társasháztulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetését az ingatlannyilvántartást végző szervhez be kell jelenteni, ugyancsak be kell jelenteni az alapító okirat módosítását.

A társasházra és a társasház tulajdonra vonatkozó - a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben - a Ptk és az 1977. évi 11. trv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen alapító okirattól eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Budapest, 1993. szeptember 15 napján.

Ellenjegyezte:

DR. MARIASI KÁROLY

VEZETŐ JOGTANÁCSOS



A II. ker. Önkormányzat megbízásából

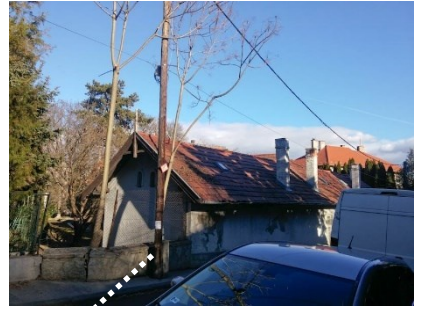
Dr. Weigl Róbert

EVETEXT Kft.

ügyvezető igazgatója



környezet



telekterület



telekterület, tároló és lakóépület



lakóépület



tároló



lakóépület

