

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



Értékbecslési szakvélemény
a
1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. szám alatt elhelyezkedő
11820/7 helyrajzi számú, természetben
B E É P Í T E T L E N T E R Ü L E T
3840/7602-ed tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. november 11.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékbecslés zárása:	2022.11.11.
Az értékbecslés hatálya:	2023.02.11.
A vizsgálat célja:	forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7)
Vizsgált jog / terjedelme	tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	telek: 1267 m ² 1 db épület: 0 m ² 0 db

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan 3840/7602-ed része, mely természetben egy nyeles telek természetben le nem határolt része. A közvetlen környezet az 1930-40-es és az 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek. A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítettlen, a többi szomszédos ingatlantól azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt. A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be. A vizsgált ingatlan beépítetlen. A szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület, a felszíni beépítés 15%, a szintterületi mutató 0,4 az építménymagasság 7,5 m. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik. a csatolt főépítési állásfoglalás alapján az ingatlan építési telek. Az értékelés során figyelemmel voltunk a természetbeni megközelítés megoldatlan voltára és a szomszédokkal való megállapodási kényszer esetleges pénzügyi terheire.

Forgalmi érték (nettó):	400 Ft/EUR	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	108 000 000 Ft	270 000 EUR
Hozadéki értékelés szerint	122 000 000 Ft	305 000 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	108 000 000 Ft	270 000 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

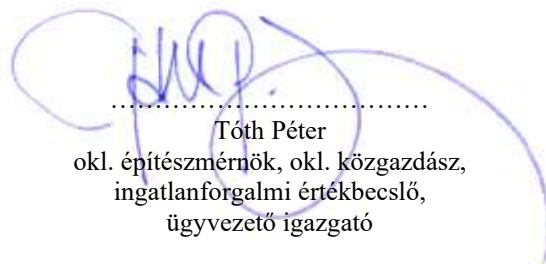
Egyéb megjegyzések

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, 2022. november 11.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő,



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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolat
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. 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 1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7. (11820/7 hrsz) szám alatti beépítetlen telek forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonostársakkal értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. november 8.
- értékelés zárása 2022. november 11.
- értékelés hatálya 2023. február 11. (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
- helyszínrajz
- főépítési tájékoztató

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki tájékoztatást adott az ingatlanról és annak berendezési tárgyait, valamint 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, Törökvész városrészben, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekvő osztatlan közös tulajdonú önálló ingatlan, mely természetben egy nyeles telek.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.10.12.)

cím:	1025 Budapest, Vöröstorony lejtő 7.	
helyrajzi szám:	11820/7	
terület (m ²):	1267	
helyiség típus:	kivett beépítetlen terület	
tulajdonos / tulajdoni hányad	Kurucz István András	1044/7602
	Kurucz Mária	1044/7602
	II. Kerületi Önkormányzat	3840/7602
	Dr. Boglutz István	837/7602
	Koloszár Dénes Mihály	837/7602
jelzálog:	-	
szolgalmak:	-	
egyéb:	-	
egyéb:	telekalakítási eljárás megindítása	
széljegy:	-	

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületében, Törökvészen, a Vöröstorony lejtő és a Törökvész utca között fekszik, a Vöröstorony lejtő és a Vöröstorony utca kereszteződésének közelében. A Törökvész utca a kerület egyik fontos kelet-nyugati főútvonala, a vizsgált szakaszon gyenge gépjárműforgalommal, míg a Vöröstorony utca szintén csekély átmenőforgalmú. A közvetlen környezet az 1930-40-es és 1970-es években szabadon állóan, 2-3 emeletes lakóépületekkel (kis lakásszámú társasházakkal és villaépületekkel) beépített lakóövezet. A beépítés az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására sűrűbbé vált, de a terület még mindig őrzi zöldövezeti jellegét.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok jók: 4-5 perces sétával megközelíthető 11-es és 111-es autóbuszok megállója. A határos közterület nem része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlant közterület délről határolja (Vöröstorony lejtő), mellyel egy cca. 3,3 m x 47,5 m-es (157 m²) nyélen keresztül van kapcsolatban jogilag. Természetben a megközelítésre szolgáló nyél utcai végpontját a szomszédos 11820/9 hrsz-ú telek kerítésével

lezárta, míg a 11820/8 hrsz-ú telek támfalgarázsának felépítményét részben a nyélre építettek, így a nyél természetben megközelítésre nem alkalmas. A vizsgált telket egyéb irányokból lakóingatlanok telkei övezik. A vizsgált telek az északi 11820/5 hrsz-ú és déli 11820/8 hrsz-ú ingatlan irányából kerítettlen, a többi szomszédos ingatlantól azonban kerítéssel elhatárolt. A telek beépíthető része téglalap alakú (1110 m²). A terület déli irányba erős lejtésű, a lejtés a beépíthető, cca. 21 m-es szélességű részen belül kb. 5 m-es (lejtés 23,8%), míg a nyélen keresztül mért szintkülönbség cca. 8 m-es (lejtés 16,8%). A vizsgált telek beépítetlen fákkal borokkal benőtt.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen a víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerültek, azokat a telekre nem kötötték be.

3.5. Beépítés

A vizsgált ingatlan beépítetlen.

3.6. Funkció, hasznosítás

Szabályozás

A területre érvényes (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. /XI.27./ rendelete Budapest II. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról) szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen fekszik, mely hegyvidéki kertvárosias lakóterület. A beépítési paraméterek az alábbiak:

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/SZ-9	SZ	1000	20	30	15	25	0,4	0,2	75	-	7,5

A fenti szabályozás alapján a telek megosztásra nincs lehetőség. A terület B barlangvédelmi zónában fekszik.

Aktuális hasznosítás,

A telek beépítetlen.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása, a jelenlegi használat megszüntetése, és az övezeti előírásoknak megfelelő beépítés lehet (a főépítési tájékoztató alapján). Alternatív hasznosításként közterületté alakítás is elképzelhető. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m ²		m	m ² /m ²	
Cím	Bp. 02.					
	Vöröstorony					
Hrsz	11820/7					
Területe	1267					
Beépíthető terület	1110					
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		167	F+1+Tt	2,50	m/szint	
Építhető elvileg szintterület				416	444	
Modell fejlesztés		m ²				
Földszinti bruttó	167		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	443				443	
Kialakítható lakás		m ²				
bruttó építhető m ² /1 lakás						
Összes megépíthető lakás	3					

Alternatív megoldásként elképzelhető a szomszédos 11820/5, illetve 11820/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használt terület leválasztása és a használók számára történő értékesítése, illetve telkükhöz csatolása lehet.

3.7. Előnyök, hátrányok

Előnyök	Hátrányok
Zöldövezeti elhelyezkedés	Gyakorlati megközelítés nehézsége
Területen belül jó tömegközlekedési kapcsolat	Szomszéd általi használat
Lehetőségek	Kockázatok
Szomszédos ingatlan bővítési tartaléka	-

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett

korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0
Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország 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 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) 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 euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR 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. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától 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. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első féléve során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becsülésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

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 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaesett a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

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 a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő 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

A vizsgált ingatlan a Budai, magas presztízsű, zöldövezeti területen fekvő, fejlesztési telek. A megfelelő összehasonlító adatok nyeles fejlesztési telkek köréből kerülhetnek ki, a II. kerület Törökvész, Csátárka és Pasarét városrészeiből.

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 m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épület-ár eFt/m ²
Építési telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Balogh Á. u (2020.11.)	1332	-	közbenso poziciójú 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	(247) (148)
	1082	649				

Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

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

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

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

Elsődleges korrekciók

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

- Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. Az összehasonlításba vont azon ingatlanok esetében ahol kínálati ár áll rendelkezésre, az első lépésben kínálati korrekciót végzünk. A még eladásra kínált telkek esetében -5-10%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsökkenést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmaztunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- Az értékesítési adat 2020-as, ezért dátum szerinti korrekció alkalmazása szükséges.

Másodlagos korrekciók

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

- *A makrokörnyezeti korrekciók* a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat,

illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciók az adott terület presztízsére reflektálnak, melyet jól tükröznek az újlakás árak különbségei;

- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolását, rossz benapozását, 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 a tényező nem része a végső korrekciónak, mivel a vetítési alapul szolgáló fejleszthető terület e különbséget már nagyrészt tartalmazza.
- **Építési engedély, tervek** szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- **Panoráma** szempontjából a mélyebben fekvő ingatlannal szemben alkalmazunk pozitív korrekciót.

		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.
Városrész		Törökvész	Törökvész	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület		Vöröstomy	Balogh Á.	Kapy	Kapy
Házszám					
Terület	m2	1267	1 332	1 336	2 234
Övezet		Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9	Lke-2/SZ-9	Lke-2/Sz-9
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	190	200	200	335
Építhető szintterület	m2	507	533	534	894
Kínálati ár	eFt			359 000	449 900
Értékesítési ár	eFt		160 600		
Dátum			2020.11.	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	196,89	120,57	268,71	201,39
Kiinduló fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	492,23	301,43	671,78	503,47
Kínálati korrekció				-5%	-5%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció			30%		
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2	201,11	156,742	255,277	191,318
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%	-5%	-5%	-10%
zöldfelület		100%			
területi méret		100%			10%
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépíthetősége		100%			
fejlesztési terv, építési engedély		100%			
hasznosítási korlátok (elkerített nyél)		100%	-5%	-5%	-5%
panoráma, benapozás		100%	10%		
egyéb (osztatlan közös tulajdon)		100%	-10%	-10%	-10%
Korrekció mértéke			90%	80%	85%
Korrigált fajlagos érték	eFt/m2	169,303	141,068	204,222	162,621
Korrigált fajlagos érték (építhető)	eFt/m2	423,26	352,669	510,554	406,551
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	169,303			
Becsült érték		214 507 175			
Értékelt tulajdoni hányad		3840/7602	50,51%	640,0	m2
Tulajdoni hányad becsült értéke	Ft	108 354 058			

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 108,0 M Ft
A becsült érték az ÁFA értékét nem tartalmazza.

5.3. Maradványértékelés

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

5.3.1. Fejlesztési modell

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: növényzet kiirtása, terület letakarítása; nyél megnyitása a közút felé
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten, emeleten és tetőtérben, összesen 3 lakásos lakóépület emelése, közös megközelítésű, pincszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Vöröstorony utca felől
- az utcafronton személy- és gépkocsibejárat kap helyet,
- a telek beépítetlen részét parkosítják, rendezik

A fejlesztés időbeli ütemezése:

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

5.3.2. Kivitelezési költségek

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

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igény szint figyelembevételével).

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

Az éttermi kialakítású pince és teraszai esetében, a magas igény szintű családi házakra vonatkozó kivitelezési költségekből indultunk ki (622 eFt/m²), amit az épületegyedi jellemzői alapján a következők szerint korrigálunk:

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

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m ²)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	25%	60 000
Víz-csatornázás	40 000	15%	46 000
Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	30%	70 200
Összesen:	622 000		920 200

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

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

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

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

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsg nettó	Fajl. ktsg bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II.1. Kivitelezés					550 148 648	698 688 783
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás					9 502 500	12 068 175
Bontási költség	0	1	30 000		0	0
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	1267		7 500		9 502 500	12 068 175
II.1.2 Épület közvetlen	668				452 461 585	574 626 213
Pince parkoló	150	6	350 000		436 711 585	554 623 713
Pince gépészet, közös	35		350 000		52 500 000	66 675 000
Pince tároló	24		350 000		12 250 000	15 557 500
Felszín feletti közös	30		650 000		8 566 250	10 879 138
Felszín feletti tároló	0				19 263 075	24 464 105
Felszín feletti üzlet	0				0	0
Felszín feletti lakás	354		920 200		0	0
Felszín feletti terasz	75		250 000		325 382 260	413 235 470
					18 750 000	23 812 500
					15 750 000	20 002 500
Résfal/jet grouting			225 000		0	0
Lift / 4 fős személyf.		1	15 000 000		15 000 000	19 050 000
Autólift/rámpa	10	0	75 000		750 000	952 500
Parkológép		0	1 500 000		0	0
Parkolóhely megváltás		0			0	0
II.1.3 Telken belüli külső					26 110 000	33 159 700
Közművek					0	0
víz			25 000		75 000	95 250
csatorna			45 000		135 000	171 450
gáz			10 000		0	0
távfűtés (hőközp. kiépítés)	0	10 000 000			0	0
elektromos			15 000		45 000	57 150
Régészet	0		0		0	0
Utak, rámpa, parkolók	150,0		100 000		15 000 000	19 050 000
Járdák	45,0		40 000		1 800 000	2 286 000
Parkosítás, térvilágítás	905,5		10 000		9 055 000	11 499 850
II.1.4 Telken kívüli munkák					40 915 000	51 962 050
Járda, útsatlakozás		1	35 000 000		35 000 000	44 450 000
Közterületi útépítés	0,0		15 000		0	0
Közterületi átereszt			0		0	0
Közműfejlesztés						
vízvezeték építés			0		0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		3	90 000		270 000	342 900
csatorna építés			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
gáz közműhozzájárulás	0	0	20 000		0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)			0		0	0

el. hozzájárulás	3	95 000	285 000	361 950
Egyéb		0	0	0
II.1.5. Tartalék			21 159 563	26 872 646
Tartalék	528 989 085		21 159 563	26 872 646
II. KÖLTSÉGEK			705 536 283	890 134 280

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 hiteltől történik. A beruházás finanszírozásához támogatott hitelt nem veszünk figyelembe. Az egyszerűsített CF számítás alapján a hitel felhasználásának eloszlását a támogatott hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 0 %-a) 0 %-on, a piaci hitel esetén (ami a teljes hitelösszeg 100 %-a) 100 %-on vesszük figyelembe, 21 hónapos (előkészítés/utóértékesítés: 3 hónap, kivitelezés: 18 hónap) futamidővel. A hitel kamatának meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 1,5 %.

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

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:131 T:42 (153)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR	428,0	-	(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

A kibontakozó gazdasági válságra tekintettel, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű lakások esetében bruttó 2 700 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 9,0 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel						1 063 621 436	1 129 548 650
Pince parkoló	150,0	0	6	7 086 614	9 000 000	42 519 685	54 000 000

Pince tároló		24,5	24	629 921	800 000	15 417 323	19 580 000
Felszín feletti lakás	3	117,9	354	2 571 429	2 700 000	909 255 857	954 718 650
Felszín feletti terasz	3	25,0	75	1 285 714	1 350 000	96 428 571	101 250 000

5.4.4. Profit, maradványérték

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

A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke kerekítve 122,0 M Ft.

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

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12
	Q. M.		1	2	3	4	5	6	7	8
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		245 693 817	245 693 817	0	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		240 876 291	240 876 291							
2. Illeték	2,0%	4 817 526	4 817 526							
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0	0							
II. KIVITELEZÉS		550 148 648	0	4 751 250	99 475 480	94 724 230	117 065 896	117 065 896	117 065 896	0
1. Bontások	2 6	9 502 500		4 751 250	4 751 250					
2. I. ütem	100,0%	436 711 585		87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	87 342 317	
5. Egyéb közvetlen	5 21	15 750 000		3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	3 150 000	
6. Telken belüli külső	3 12	26 110 000				8 703 333	8 703 333	8 703 333	8 703 333	
7. Telken kívüli külső	3 12	40 915 000				13 638 333	13 638 333	13 638 333	13 638 333	
8. Tartalék	5 21	21 159 563		4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	4 231 913	
III. BERESENDEZÉS		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		155 387 635	12 496 090	16 312 241	47 544 952	30 941 572	14 593 508	22 209 636	11 289 636	0
1. Tervezés	3 9	22 005 946	7 335 315	7 335 315	7 335 315					
2. Menedzsment	7 36	31 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	
3. Műszaki ellenőrzés	6 24	11 002 973	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	1 833 829	
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000		10 920 000	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%	28 238 716	564 774	2 259 097	4 235 807	5 647 743	7 059 679	4 235 807	4 235 807	0
7. Marketing	2 6	36 000 000			18 000 000	18 000 000				
V. BEVÉTEL		1 063 621 436	21 272 429	850 897 149,2	159 543 215	212 724 287	265 905 359	159 543 215	159 543 215	0
I. Iűtem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Pince parkoló	0	42 519 685	850 394	3 401 575	6 377 953	8 503 937	10 629 921	6 377 953	6 377 953	0
Pince gépészet, közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pince tároló	0	15 417 323	308 346	1 233 386	2 312 598	3 083 465	3 854 331	2 312 598	2 312 598	0
Felszín feletti közös	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti tároló	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti üzlet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felszín feletti lakás	3	909 255 857	18 185 117	72 740 469	136 388 379	181 851 171	227 313 964	136 388 379	136 388 379	0
Felszín feletti terasz	3	96 428 571	1 928 571	7 714 286	14 464 286	19 285 714	24 107 143	14 464 286	14 464 286	0
Felszíni beállás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ügyvéd		0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. AKTUALIS EGYENLEG		112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0

Projekt elemek	N. Hó	Költségek	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	év		2022.01_03	2022.04_06	2022.07_09	2022.10_12	2023.01_03	2023.04_06	2023.07_09	2023.10_12
	Q		1	2	3	4	5	6	7	8
	M.		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG										
		112 391 336	-236 917 478	64 026 223	12 522 784	87 058 486	134 245 955	20 267 683	31 187 683	0
VII. FINANSZÍROZÁS										
Teljes projekt költség		19 718 635	0	0	4 280 535	1 285 857	6 553 838	3 317 869	4 280 535	0
Saját erő - telekár		951 230 100	258 189 906	21 063 491	147 020 431	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Saját erő - projekt		245 693 817	245 693 817							
Saját erő		134 798 223	12 496 090	21 063 491	101 238 642	0	0	0	0	0
Hitel		380 492 040	258 189 906	279 253 398	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	380 492 040	0
Folyósított hitel		570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
Futamidő		12 36	0	0	45 781 789	171 447 591	303 106 995	442 382 527	570 738 060	0
1. Egyszeri díjak	1,50%	8 561 071	0	0	4 280 535	0	4 280 535	0	0	0
2. Kamatfizetés	3,00%	11 157 564	0	0	0	1 285 857	2 273 302	3 317 869	4 280 535	0
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-1 063 621 436	-21272428,73	-85089714,92	-159543215,5	-212724287,3	-265 905 359	-159 543 215	-159 543 215	0
6. Vevői befizetések kamata	0,50%	4 480 505	26590,53591	132952,6796	332381,6989	598287,058	930 669	1 130 098	1 329 527	0
7. Zártlt számla kifizetése		1 063 621 436								1 063 621 436
8. Hitelfolyósítás		570 738 060	0	0	45 781 789	125 665 802	131 659 404	139 275 533	128 355 533	0
9. Hitelvisszafizetés		-570 738 060								-570 738 060
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.										
Egyenleg jelenértéke		0	-258 163 316	-20 930 539	-96 625 725	1 884 144	7 484 507	4 447 967	5 610 062	492 883 376
IX. INGATLANÉRTÉK										
		240 876 291								
VIII. FEJLESZTŐHASZON										
Saját erős befektetés		170 465 130	258 189 906	292 162 893	412 290 215	434 190 583	462 453 950	488 894 517	517 619 778	543 500 767
Elvárt hozam	20,0%	12 36	12 909 495	14 608 145	20 614 511	21 709 529	23 122 698	24 444 726	25 880 989	27 175 038
Elvárt hozam jelenérték			12 294 757	13 250 018	17 807 589	17 860 483	18 117 239	18 241 031	18 393 136	18 393 136
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG										
Egyenleg jelenértéke		309 902 081	-236 917 478	64 026 223	54 024 038	257 220 219	127 692 117	16 949 814	26 907 147	0
		222 542 419	-225 635 693	58 073 672	46 667 995	211 615 711	100 050 115	12 648 212	19 122 407	0
X. INGATLANÉRTÉK										
		240 876 291								
XI. Vizsgált tulajdoni hányvad értéke										
		121 673 896								

5.4. Egyeztetett, végső forgalmi érték

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

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	400
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	108 000 000	270 000
Hozadéki értékelés	0%	122 000 000	305 000
Egyeztetett érték , kerekítve		108 000 000	270 000

6. ÖSSZEFOGLALÁS

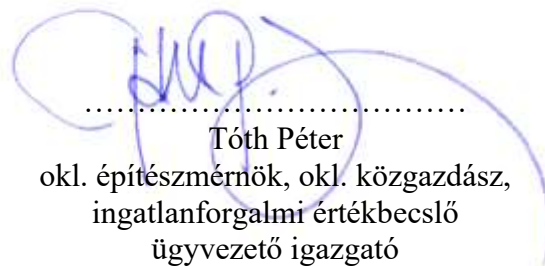
**A vizsgált 11820/7 hrsz-ú ingatlan 3840/7602-ad tulajdoni hányadának
végső forgalmi értéke összesen, kerekítve
108,0 M Ft,
azaz
egyszáznyolcmillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-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 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.”

Budapest, 2022. november 11.


.....
dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslő


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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479929/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "Felülvizsgálat alatt"
1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alozsfály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1267

0.00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

6. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

9. tulajdoni hányad: 3840/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 124074/1/1996/96.06.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

20. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Boglár István

sz.név: Boglár István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479929/2022

2022.10.12

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr.Madarasz Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 8000004/479949/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"
1026 BUDAPEST II.KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1117

0.00

II.RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Ifj. Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. 1/1.

16. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr.Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tövis utca 44.

III.RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 121842/1/2022/22.06.23

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékal erejéig.

utalás: II /15.

jogosult:

név : Boglutz Krisztina

sz.név: Boglutz Krisztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Bimbó út 48-50. A. ép. I. em. 2.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1091

0900

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

3. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

4. tulajdoni hányad: 137/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

5. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

Folytatás a következő lapon

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479895/2022

2022.10.12

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kurucz István András
szül. : 1960
a.név : Sidó Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

7. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
gondnokolt
név : Kurucz Mária
szül. : 1963
a.név : Sidó Mária
cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

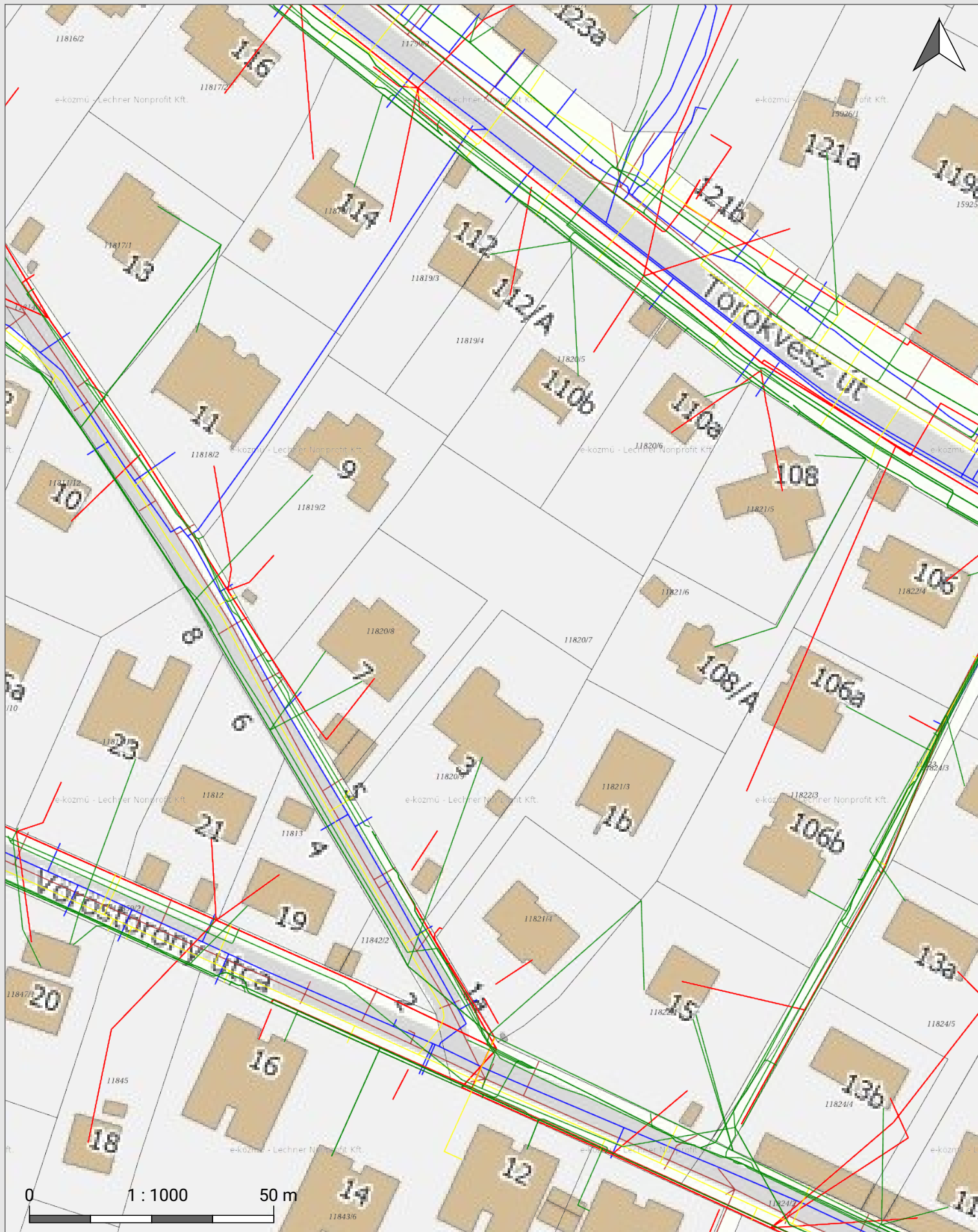
III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 143228/2/2012/12.07.17
Vezetékjog
7103/200/2012, 7103/201/2012, 7103/202/2012, 7103/203/2012, 29 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

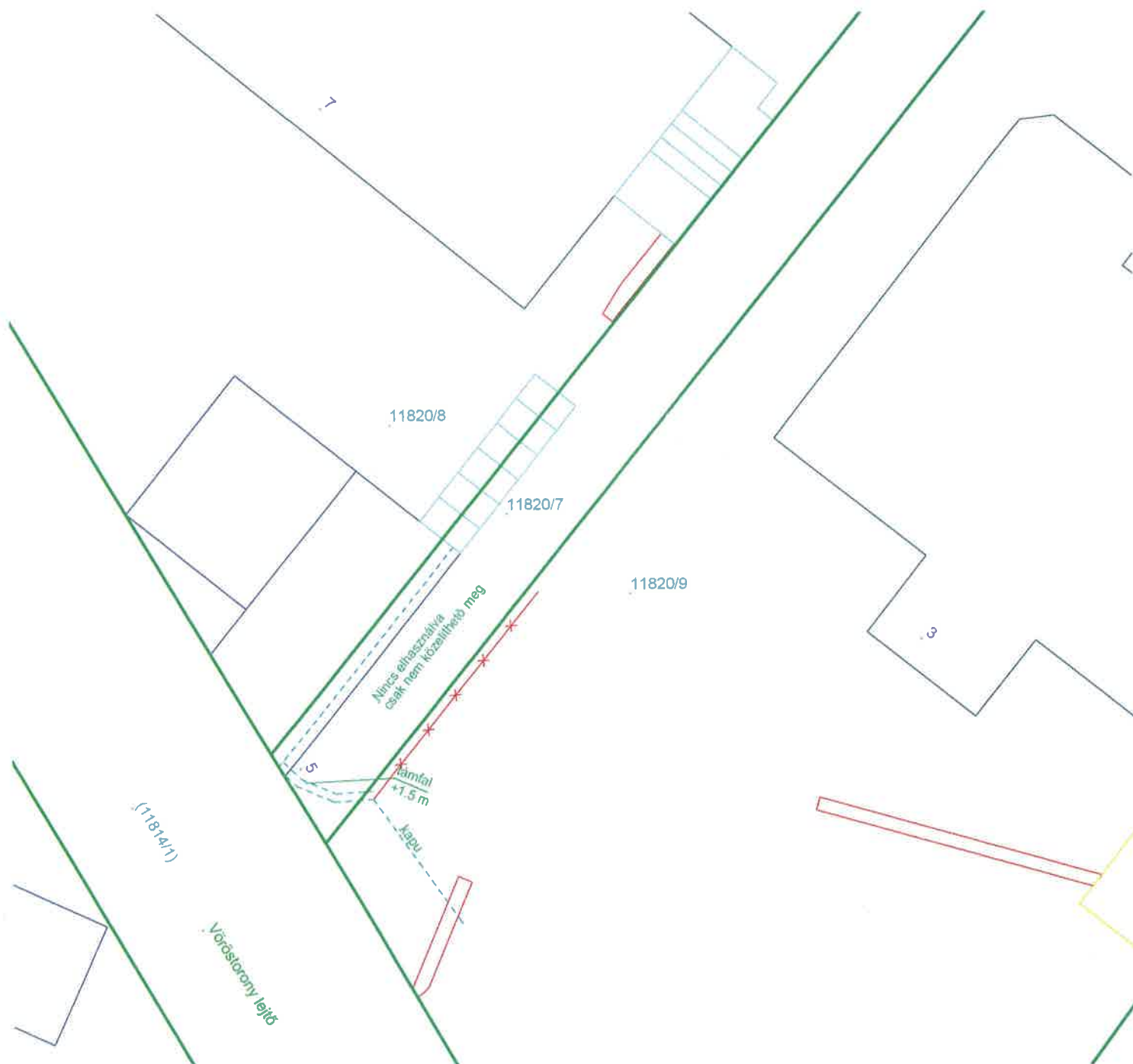
Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE



Térkép

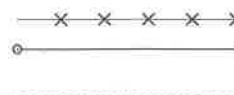
- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Bp.2021 11 15

Készítette: *Perkátai Tamás*
földm üm 2492

kerítés
birtokhatár
támfal





Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/322-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az
alábbiakról tájékoztatom.

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

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

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal ›
Szabályzatok › Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű
építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a
részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet
paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.
rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: **az a telek,**

- „a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó
jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról
gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe
véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi
ingatlan körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat
résztulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.



A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ab) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Tájékoztatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció benyújtása nélkül készült, olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

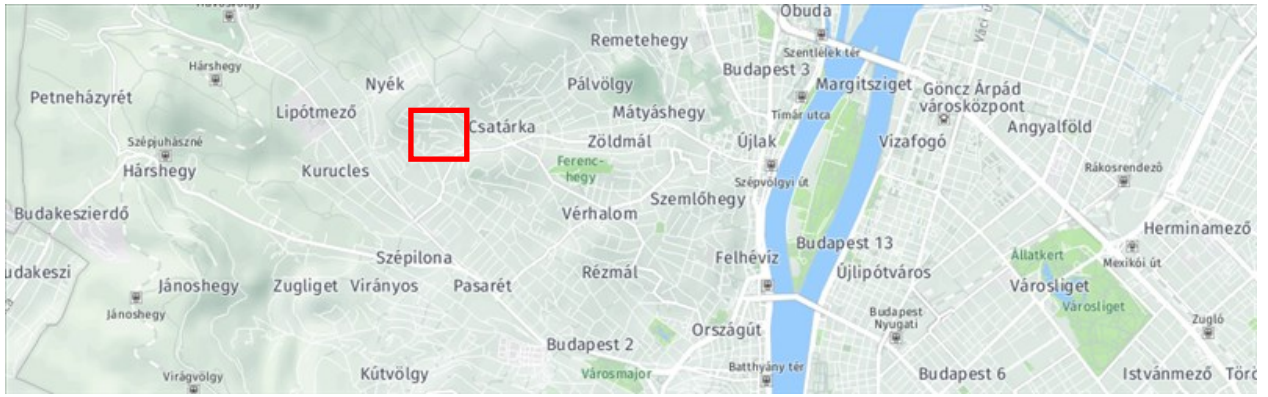
1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

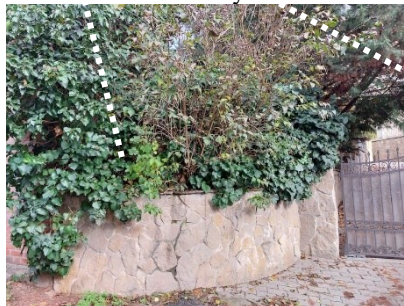
2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										6b. táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek													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)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _L v. Élp					
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-		
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter						
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Á	= jelentős állomás	P	= parkoló			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint						
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint						
		B	= benzinkút														
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			



Környezet



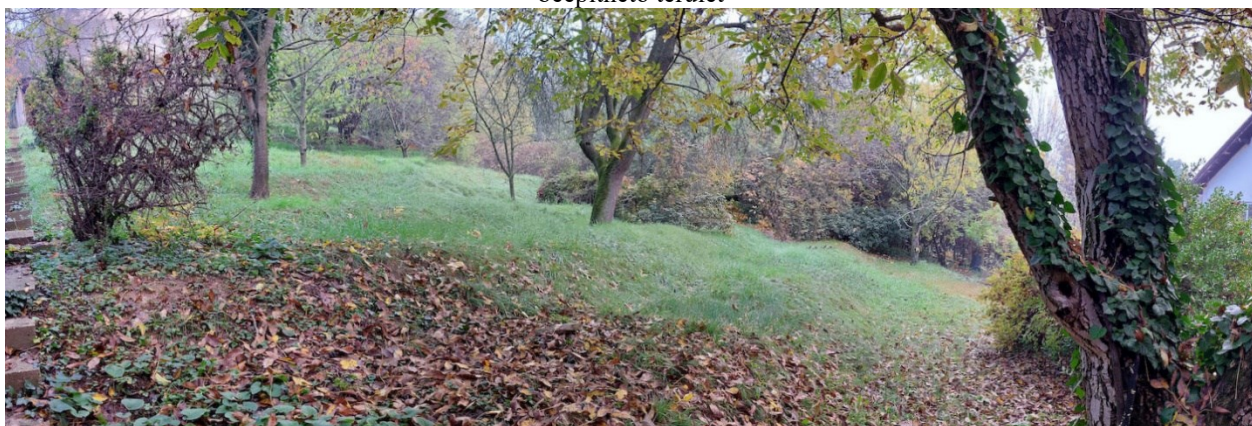
elzárt nyé!



beépíthető terület



beépíthető terület



beépíthető terület



nyél terület

