

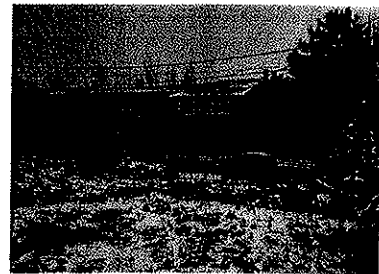
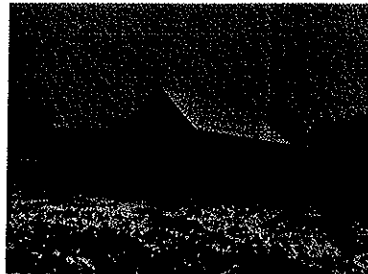
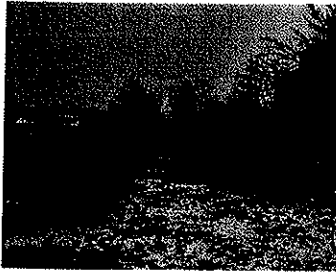
XIV - 18/2016

A szakvélemény 3 azonos, számozott példányban készült, ez a(z) /3. példány

13074

2016-02-10

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 l c a 2 2 .



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

2016-02-11

XIV-18-2...szám:

Előirat:

Melléklet:.....2.....db

Előadó: M23

Értékbecslési szakvélemény

a

1025 Budapest, Cseppkő utca 77. szám alatti
15815/7 helyrajzi számú ingatlan,
természetben
FEJLESZTÉSI TELEK
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2016. január 28.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékbécslés zárása:

Az értékbécslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Bering Stúdió Kft.

Tóth Péter, dr. Török Tamás

2016.01.28.

2016.04.28.

forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntéshez

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

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlan címe:

Az ingatlan leírása:

lakóház, udvar (természetben fejlesztési telek)

1025 Budapest, Cseppekő utca 77. (15815/7.)

Telek 1 db 954 m² Épület 1 db 58 m²

Vizsgálatunk tárgya Budapest, II. kerület, Csatárka városrészében elhelyezkedő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó lakóépületet tartalmazó fejlesztési telek. A környék a budai Csatárka-Pálvölgy régió (ismertebb nevén: „Guggerhegy”) egyik kedvelt, magas presztízsű hegyvidéki lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de a környezeti és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A környezet jellemzően családi és sorházakkal, Kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében telepes jellegű beépítés is előfordul (Verecke lépcső), de itt található a Fővárosi Önkormányzat Cseppekő Gyermekotthona is. A II. kerület központjai a 11-es és 111-es busszal (megállóik a vizsgált ingatlantól kb. 200 méterre, a Törökvész úton találhatók) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Moszkva téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el (egyik lehetséges útvonal: Törökvész út–Bimbó út–Margit körút). A vizsgált ingatlan gépjárművel a Törökvész út Csatárka úti körforgalmú kereszteződésétől a Verecke lépcsőn keresztül közelíthető meg, utóbbi - a neve ellenére - gépkocsival járható. A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

A telek alakja téglalap alakú, közterülettel déli oldalán (Cseppekő utca) határos, utcafrontja 25 m, mélysége cca. 39 m. Keletről egy beépítetlen telek határolja, míg nyugatról és északról társasházak telkei övezik. A terület egésze dél-kelet felé lejt, a telek azonban jellemzően sík az alsó és felső telekszint közötti különbség cca. 3 m. A telek a birtokhatár teljes hosszán kerített. A telek beépített azon egy bontandó állapotú lakóház áll. A beépítetlen telerész rendezett, de gondozatlan. A terület panorámás, a telken azonban, a szemközti gyermekotthon miatt, a panoráma azonban csak emeleti szinten élvezhető.

A vizsgált ingatlan L6-II-08 – építési övezetbe sorolt, ami 15%-os felszíni beépítést, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságot tesz lehetővé, illetve szintterületi mutatót maximuma 0,3. A telek jelenleg beépített, azon egy bruttó 83 m² alapterületű bontandó felépítmény áll, a jelenlegi beépítettség 8,7%-os. Az övezeti előírások szerint a telekre összesen bruttó 286 m² építhető a felszín fölött 2 szinten. A telken 2 lakásos épület építhető.

Forgalmi érték:	1 EUR=310 HUF
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	96 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	-
Költségalapú	-
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	96 000 000 Ft

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, 2016. január 28.

dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbécselő

Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbécselő,
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. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Mellékletek

- Tulajdoni lap másolat (M1)
- Szabályozási terv kivonat (M2)
- 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 határozza meg a 1025 Budapest, Cseppkő utcában fekvő 15815/7 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét (telek, felépítmény).

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása tulajdonos értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2016. január 25.
- értékelés zárása 2016. január 28.
- értékelés hatálya 2016. április 28. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- alaprajz meglévő épületről (2013.04.17.)

Az alábbi dokumentumokat társaságunk szerezte be:

- tulajdoni lapok (2016.01.28.)
- térképmásolat (önkormányzati szabályozási tervből)
- Hatályos szabályozási terv vonatkozó térképi munkarésze

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem vett részt. A tulajdonos képviselője szóbeli tájékoztatást adott az ingatlanon megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Korlátozó feltételek

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

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

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

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, Csatárka városrészében elhelyezkedő önálló ingatlan, mely természetben építési telek, bontandó lakóházzal.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2016.01.28.)

- cím:	1025 Budapest, Cseppkő utca 77
- helyrajzi szám:	15815/7
- terület (m ²):	954
- megnevezés:	kivett, lakóház, udvar
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgalmak:	-
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az a tulajdoni lapok tanúsága szerint, per-, teher-, és igénymentes.

Az értékelés az ingatlanok, pénzügyi terhektől mentes állapotára vonatkozik.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület belső (II) részén, Csatárka városrészben fekszik

A II. kerület Buda északnyugati részén található, a III. és a XII. kerület közé ékelődve, keletről a Dunával, míg délről – egy kis szakaszon – az I. kerülettel is határos. Nyugati határvonala megegyezik a fővároséval, itt félkörben övezi a Budai-hegyvidék vonulata és a kerülettel határos települések, Solymár és Remeteszőlős (Nagykovács).

A II. kerület mai arculatának és városszerkezetének kialakulásában meghatározóak voltak az 1800-as évek, amikor Budapest világvárossá kezdett válni és az első budai rendezési tervek kidolgozták. Az 1896-tól megindult villamosközlekedés a (Margit híd - Lánchíd, Margit híd-Vígszínház között) könnyen elérhetővé tette a budai dombokat, különösen a Rózsadombot. Először ez épült be, majd fokozatosan a többi terület is: Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom, Törökvész és Nyék is. A II. világháború után az újjáépülő főváros egyik legnagyobb presztízsértékű, legelegánsabb kertvárosi részévé vált, amelyhez utóbb külső városrészeket is hozzákapcsoltak.

A vizsgált ingatlan a Törökvész út Csatárka úti körforgalmú kereszteződésétől a Verecke lépcsőn keresztül közelíthető meg. A környék a budai Csatárka-Pálvölgy régió (ismertebb nevén: „Guggerhegy”) egyik kedvelt, magas presztízsű hegyvidéki lakóövezete, mivel a térség gyakorlatilag összefüggő zöldfelület, a városközpont könnyen elérhető, de a környezeti

és zajterhelés csekély, emellett a közterület rendezett, az utak burkoltak, az épületek többnyire karbantartottak. A természet és a jó levegő kedvelői néhány percen belül elérhetik a város legnagyobb összefüggő erdőseit, a Hármashatár-hegy, Hűvösvölgy, vagy akár Adyliget csendes kirándulóhelyeit. Az ingatlan közelebbi-távolabbi környezetében álló villaépületekben számos diplomáciai képviselet működik. A tágabb környék iskolákkal, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel (Móricz Zsigmond Gimnázium, Rózsadomb Center, Rózsakert Bevásárlóközpont stb.) jól ellátott.

A környezet jellemzően családi és sorházakkal, kislakásszámú társasházakkal, valamint reprezentatív villákkal szabadonállóan beépített lakóövezet. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében telepes jellegű beépítés is előfordul (Verecke lépcső), de itt található a Fővárosi Önkormányzat Cseppkő Gyermekotthona is.

A II. kerület központjai a 11-es és 111-es busszal (megállók a vizsgált ingatlantól kb. 200 méterre, a Törökvész úton találhatók) közelíthetők meg; a legközelebbi metróállomás a Moszkva téren van. Autóval a belváros szilárd burkolatú úton érhető el (egyik lehetséges útvonal: Törökvész út–Bimbó út–Margit körút). A személygépkocsik parkolása az utcán korlátozott számban megoldható, a terület nem fizető övezet.

3.3. Telek

A telek alakja téglalap alakú, közterülettel déli oldalán (Cseppkő utca) határos, utcafrontja 25 m, mélysége cca. 39 m. Keletről egy beépítetlen telek határolja, míg nyugatról és északról társasházak telkei övezik. A terület egésze dél-kelet felé lejt, a telek azonban jellemzően sík az alsó és felső telekszint közötti különbség cca. 3 m. A telek a birtokhatár teljes hosszán kerített. A telek beépített (lásd 3.5.) azon egy bontandó állapotú lakóház áll. A beépítetlen telerész rendezett, de gondozatlan. A terület panorámás, a telken azonban, a szemközti gyermekotthon miatt, a panorama azonban csak emeleti szinten élvezhető.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A közterületen az elektromos, víz, csatorna és gáz közművek elérhetőek. A helyszíni szemle alapján az ingatlanra a következők kerültek bekötésre:

Ivóvíz-ellátás:	egyszeres betáplálás a Cseppkő utcai közhálózatról
Szennyvíz, csatorna	egyszeres rákötés a Cseppkő utcai közhálózatra
Villamos energia	légvezetékes bekötés a Cseppkő utcai közhálózatról
Gázellátás:	bekötés nincs, közmű a Cseppkő utcán az ingatlan előtt

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon egy szabadon álló családi házat azonosítottunk, mely az önkormányzati szabályozási terven a valóságnak megfelelően feltüntetésre került, a földhivatali nyilvántartásban pedig lakóházként nyilvántartott, ezért az értékelés szempontjából figyelembe vehető. **Az épületet bontandónak tekintjük.**

Az épület alapterületeit a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz szerint összegeztük:

Szint, helyiség	Burkolat	Lakó1 m2	Terasz m2	Összes m2
nappali	parketta	20,1		20,1
szoba	parketta	9,2		9,2
szoba	parketta	8,7		8,7
közlekedő	műkő	5,4		5,4
előtér	műkő	2,6		2,6
konyha	műkő	4,7		4,7
kamra	műkő	2,4		2,4
fürdő	műkő	5,3		5,3
lodzsa	műkő		6,3	6,3
ÖSSZESEN		58,3	6,3	64,6

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozás, bővítés

A vizsgált ingatlan L6-II-08 – építési övezetbe sorolt. Az övezetekre vonatkozó részletes szabályozást az érvényes kerületi szabályozási terv (KSZT) tartalmazza, a főbb jellemzőket az alábbi táblázatban rögzítettük:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-08	SZ	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	3,0	6,0

A telek jelenleg beépített, azon egy bruttó 83 m² alapterületű bontandó felépítmény áll, a jelenlegi beépítettség 8,7%-os. Az övezeti előírások szerint a telekre összesen bruttó 286 m² építhető, a felszín fölött 2 szinten. A telken 2 lakásos épület építhető.

Aktuális hasznosítás

A telek és a felépítmény a vizsgálat idején nem volt használatban, üresen állt, állapotuk elhanyagolt.

Alternatív/optimális hasznosítás

Az ingatlan a jelenlegi formájában alulhasznosított, optimális hasznosítás a meglévő felépítmény bontása után a terület övezeti előírásoknak megfelelő beépítése lenne. E szerint telkenként összesen nettó 243 m² szintterületű 2 lakásos lakóingatlan emelhető, két szinten

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Magas presztízsű, zöldövezeti környezet	Panoráma hiánya (elépítés miatt)
	Nem hasznosítható felépítmény
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
Fejleszthető ingatlan	

4. PIACI HELYZET

Gazdaság, ingatlanpiac általában

A magyar GDP-bővülés 2,7% volt 2015 közepén az egy évvel korábbihoz viszonyítva, ezzel a hazai gazdaság teljesítménynövekedése továbbra is az EU 28 országának átlaga felett maradt (1,6%). Az erősödés hátterében az ipari termelés és a háztartások fogyasztásának erősödése állt. A beruházások volumene júniusban az egy évvel korábbihoz mérten 5,7%-kal nőtt, kiemelkedő volt az építési beruházások növekedése (10,1%). A feldolgozóipari beruházások 7,1%-kal mérséklődtek, így az egy évvel ezelőtti nagymértékű volumennövekedés nem ismétlődött meg. A kiskereskedelmi forgalom bővülése 2015 első hat hónapjában tovább folytatódott: a volumennövekedés az adott időszakban 6,1% volt az egy évvel korábbihoz képest. 2015. január-június időszakában a fogyasztói árak enyhe mértékben csökkentek (0,4%-kal), de az egy évvel korábban mérthez képest június végén 0,6%-os áremelkedés volt tapasztalható. Az árak stagnálásához a háztartási energiaárak és az üzemanyagárak csökkenése is hozzájárult (az utóbbi egy év alatt több mint 7%-kal lett olcsóbb). A munkanélküliek aránya 2004. óta először csökkent 7% alá (6,9%), mindeközben a foglalkoztatási arány a tavaly év végi 54,8%-ról 55,7%-ra emelkedett. A Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamatláb fokozatos csökkentését; az alapkamat 2015. első felében 2,1%-ról 1,15%-ra mérséklődött.

A fenti eredmények biztatóak, ugyanakkor Csehországhoz, Szlovákiához és Lengyelországhoz képest a lemaradásunk fokozódik. Az elmúlt 5 évben az államadósság nem csökkent számottevően, annak ellenére, hogy a csökkentés áldozatául esett a magánnyugdíjpénztári vagyon nagy része. A gazdasági törvénykezés unorthodox lépesei miatt a magyar gazdaság még mindig kiszámíthatatlannak számít, a konzervatív befektetők listájára csak nehezen kapaszkodik vissza az ország. Ugyanakkor a nemzetközi megítélésünk javult, ezt tükrözik az ingatlanbefektetési volumenek. Ahogy azt már 2014-ben is tapasztaltuk, megerősödött az aktuális kockázati szintet jobban elfogadó külföldi – gyakran a Közel-Keletről érkező – befektetők jelenléte, emellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok aktivitása. A piacot korábban uraló befektetői csoportok, intézményi befektetők jelenléte egyelőre nem mérhető a válság előttihez, de portfólióértékesítések iránt már növekvő érdeklődés mérhető. Várakozások szerint idén tovább nő az ingatlan-befektetők likviditása, ami a hazai vásárlók további térnyerését is megalapozza. Az ingatlanpiacon – a lakáspiacot leszámítva – általánosan alacsony a fejlesztői aktivitás, így új termékek híján a befektetői figyelem továbbra is az értéknövekedési potenciállal bíró ingatlanokra, illetve a fejlesztés alatt

álló prémium projektekre fókuszál majd. Mindemellett erősödő keresletet érzékelünk a lakóingatlan és iroda fejlesztésére alkalmas építési telkek iránt is.

A piaci várakozások szerint 2015-ben az ingatlanbefektetési ügyletek összértéke akár a 800 millió eurót is elérheti, azonban a hozamok jelentősebb mértékű csökkenése nem várható (országkockázat). A vásárlások hozamszintje tükrözi a hazai befektetési piac relatíve magas kockázati szintjeit: irodaházak esetében 7,25, kereskedelmi egységek esetében 7,00-7,25, logisztikai ingatlanok esetében 9,00%-os prime yield-ek tapasztalhatók.

Fejlesztési telkek piaca

A válság hatására a fejlesztők/vásárlók nagyjából kivártak, a fejlesztések/vásárlások időbeli elhúzóásával számoltak, illetve látható volt, hogy a fejlesztési tervek egy része nem, vagy csak szerényebb formában valósult meg, amely a telkek és felépítményes ingatlan árak esését eredményezte. A pénzügyi és ingatlanpiaci válság hatására a kereslet minden telkek és felépítményes ingatlan vonatkozásában komolyan visszaesett, a piaci aktivitás a válság alatt gyakorlatilag leállt. Az első időszakban még eladási, likvidálási kényszer nem volt megfigyelhető az eladók részéről, az ingatlanértékek drasztikusabb csökkenése markánsan nem jelentkezett a piacon, csak növekvő flexibilitás volt tapasztalható az eladók részéről az ár és az értékesítési feltételek tekintetében. A jövedelemtermelő ingatlanok körében differenciált mértékű leértékelődés volt megfigyelhető a válság előtti időszak, illetve a válság kezdeti szakaszának tranzakcióihoz képest.

2014 második felétől egyértelműen és tartósan megélénkült a lakáspiac, az új lakások rohamosan fogynak, így jelentősen megnövekedett az igény az új fejlesztésekre. Emiatt a lakófejlesztésre alkalmas telkek korábban túlkínálatos piacán megjelent egyfajta kereslet, ami elsősorban a piaci ár alá árazott termékekre irányul (felszámolás, „bedőlt” banki ingatlan, kényszerértékesítés, stb.). 2015. második felétől a piac nagyrészt felszívta a díszkontokkal megszerezhető telkeket, a belvárosi lakófejlesztési telkek piacán mára fordult a kocka: a tavaly még jelentősen túlkínálatos piac mára kiegyenlítetté vált, a jó telkek iránt erős kereslet mutatkozik, mely az árakban is megnyilvánul. A nagyobb fejlesztési portfólióval rendelkező pénzintézetek 2015. II-III. negyedévében - évek óta először - már emeltek áraikon.

A 2015 év végen bejelentett intézkedések, különös tekintettel az új építésű lakások ÁFA-jának 27%-ról 5%-ra történő csökkentése miatt a lakófejlesztésre alkalmas telkek iránti kereslet ugrásszerűen és jelentősen mértékben megemelkedett, ami az árak szintjén 20%-ot meghaladó is emelkedést jelent 2015. december és 2016. január között.

Aktuális ingatlanpiaci változások

A 2016. január 1-től hatályos törvények szerint az új lakások esetében felszámított ÁFA 27%-ról 5%-ra csökken 2016.01.01 és 2019.12.31. között.

Az ÁFA-csökkentés az építési vállalkozóknak is magasabb megtérülést biztosíthat, a nagyobb nyereségráta pedig több lakásprojektet is a piacra hozhat. Sokan úgy vélik, nem az áresés lesz a legfontosabb változás. Az ingatlanpiacon tapasztalható áremelkedés miatt várhatóan nem lesznek sokkal olcsóbbak az új lakások, de a lakásberuházók nyereségkilátásai mindenképp javulhatnak, és emiatt több fejlesztésre kerülhet sor.

Az áfacsökkenés teljes összege ezért valószínűleg nem jelenik majd meg az új építésű lakások árának csökkenésében, a lakás bruttó árára vetítve 17 százalékos összeg több részre fog oszlani:

- előzetes becslések szerint a felszabaduló összeg nagyjából harmadát-felét tudják a fejlesztők a profit növelésére használni, amivel a megtérülési számítások átfordulhatnak a pozitív tartományba.
- A projektek elindulásával az építési telkek iránt is megnövekedhet a kereslet, így a felszabaduló összeg egy részét a magasabb telekárak kötik majd le.
- Az építési kapacitások telítődése esetén az építési költségek feltételen növekedése prognosztizálható, mivel a rendelkezésre álló (jelentősen lecsökkent) létszámú képezett munkaerőt egyik napról a másikra nem lehet ismét munkába állítani, illetve sokakat a növekvő fizetéssel lehet külföldről hazacsábítani.
- A fennmaradó rész jelenhet meg az új építésű lakások árának csökkenésében. Ez a tervezett ÁFA csökkentés mellett 2016-ban 5-8 százalékos árcsökkenést jelenthet. 2017-ben azonban ismét nőhetnek az árak.

Az ÁFA 22%-os csökkentése, illetve a 3, vagy több gyereket nevelő/vállaló családok számára kínált 10+10 millió forintos támogatás alapjaiban írja újra az újlakás piacot, illetve nem hagyja érintetlenül a használt lakások piacát sem.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

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

Az ingatlan értéke **hozadéki módszerrel**, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető. Ennek alkalmazásakor egy tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét. Az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az elsősorban családi ház építésre alkalmas. A családi házak, villaépületek építése jellemzően nem piaci értékesítés céljából történik, hanem saját használatra, ezért hozadéki értékelést nem alkalmazunk.

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 adatokon alapuló értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan budai lakóövezetben fekvő, fejlesztési telek, bontandó felépítménnyel.

Tekintettel a lokáció fontosságára, a fenti paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül elhelyezkedést tekintve az alábbiak jöhetnek első sorban szóba.

- a II. kerület középső része, első sorban Csatárka, Pálvölgy és Törökvész északi részén fekvő beépítetlen vagy bontandó felépítménnyel rendelkező fejlesztési telkei;

Méret szempontjából első sorban 800-1300 m²-es telkek, telekrészek tekinthetők leginkább megfelelő összehasonlító adatnak.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonlóan a budai agglomerációban található ingatlanok adásvételi és kínálati árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett a helyi önkormányzat, valamint ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. alapár eFt/m ²
Telkek (adásvételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Pálvölgy Turista út (2016.01.)	876	(0)	sík, közművesített, téglalap alakú, beépítetlen, panorámás, kerített telek,. Övezet: L6-II-08. Beépíthetőség 15% szintterület: 0,3 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	135,0		(154)
Budapest, II. Pálvölgy Napsugár lépcső (2016.01.)	898	(182)	sík, közművesített, téglalap alakú, , kerített telek, 1985-ben épült 3 szintes hasznosítható/bontható lakóházzal. Övezet: L6-II-08. Beépíthetőség 15% szintterület: 0,3 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	120,0		(134)
Budapest, II. Csatárka Rutén út (2016.01.)	1292	(0)	sík, közművesített, téglalap alakú, beépítetlen, kerített telek,. Övezet: L6-II-08. Beépíthetőség 15% szintterület: 0,3 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	165,0		(128)
Budapest, II. Pálvölgy Cseppkő utca (2016.01.)	1199	(500)	sík, közművesített, téglalap alakú, , kerített telek, 1993-ban épült 3 szintes hasznosítható/bontható lakóházzal. Övezet: L6-II-08. Beépíthetőség 15% szintterület: 0,3 zöldfelület 75%, max. építménymagasság: 6,0 m.	140,0		(117)

Az összehasonlító adatok közé bontandó, vagy hasznosítható felépítménnyel rendelkező, és üres fejlesztési telkeket válogattunk Pálvölgy és Csatárka városrészekből. A kínálati árak a vizsgált mérettartományban jelenleg 120-150 eFt/m² között mozognak.

Korrekciók, értékképzés

Összehasonlítás bázisa

Az értékelést telekterületi bázison végezzük el, azaz a fajlagos kínálati/értékesítési árakat a telek területére vetítve határozzuk meg. A felépítményeket értékcsoökkentőnek (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 -10-20%-os szorzót, annak függvényében, hogy az összehasonlító adatként használt ingatlan mennyi ideje van a piacon, és eddig milyen mértékű árcsoökkentést alkalmaztak az eladók. Tranzakciós adat esetében kínálati korrekciót nem alkalmazunk.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében szokásos korrekció nem szükséges.
- A 2016-os adatoknál dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk,

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 vizsgált ingatlan makrokörnyezeti jellemzői (a környék presztízse) tekintetében nincsenek lényeges eltérések;
- a vizsgált ingatlanok mikrokörnyezete egyaránt magas presztízssű lakóterület, nincsenek lényeges eltérések;
- a megközelítés szempontjából nincsenek lényeges eltérések;
- a közlekedési adottságok (tömegközlekedés) tekintetében nincsenek lényeges eltérések;
- a terület kedvező arányait (széles utcafront) értéknövelőnek tekintettük, az inkább hosszúkás 2-3. adatokkal szemben
- a közművek tekintetében nincsenek lényeges eltérések;
- a vizsgált ingatlanok azonos mérettartományba tartoznak, korrekció nem szükséges;
- a hasznosítható felépítménnyel rendelkező összehasonlító adatokkal szemben negatív korrekciót érvényesítettünk. A használható felépítményű ingatlanok esetében megtakarítható a szerkezetépítés költségének egy része. az egyes épületek eltérő állapotának figyelembe vételével 45-55 eFt/m² közötti fajlagos árak figyelembe

vételével határoztuk meg a %-os korrekciók mértékét (tájékoztató fajlagos árak a táblázat alján)

- az ingatlanok azonos övezeti besorolásúak, korrekció nem szükséges.
- a lényegesen eltérő panorama miatt negatív korrekciót alkalmazunk az 1-3. összehasonlító adatokkal szemben.

	Vizsgált	Összehasonlító adatok			
		1.	2.	3.	4.
	Budapest I.	Budapest I.	Budapest I.	Budapest II.	Budapest II.
	Kőbánya	Kőbánya	Kőbánya	Csatárka	Palvölgy
	Csepel	Csepel	Csepel	Rutén	Csepel
Nettó terület	m ²	951	951	1292	1196
Építményterület	m ²	100	100	100	500
	1991-08	1991-08	1991-08	1991-08	1991-08
Beépíthetőség		15%	15%	15%	15%
Építménymagasság	m	6,00	6,00	6,00	6,00
Szintterületi mutató		0,30	0,30	0,30	0,30
Építhető felszíni terület		143	131	194	179
Építhető szintterület		286	263	388	359
Kínálati ár	eFt	135 000	120 000	165 000	140 000
Értékesítési ár	eFt				
Dátum		2016.01	2016.01	2016.01	2016.01
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Dátum szerinti korrekció					
				108,553	79,599
Kiindulási érték	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%				
mikrokörnyezeti jellemzők	100%				
megközelítés	100%				
közelkedési adottságok	100%				
területi méret	100%				
alak, lejtésviszonyok	100%		5%	5%	
közművek	100%				
telekfejlesztések	100%				
bontandó felépítmény	100%				
hasznosítható felépítmény	100%		-10%		-20%
övezet, beépítés lehetősége	100%				
fejlesztési terv, engedély	100%				
egyéb hasznosítási korlátok	100%				
panorama, benapozás	100%	-15%	-5%	-5%	
egyéb (jogi helyzet)	100%				
Korrekció mértéke		85%	90%	100%	80%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m ²	111,344	102,227	108,553	79,599
Súly	4	25,0%	25,0%	25,0%	25%
Becsült érték	Ft	95 810 850			
hasznosítható felépítmény értéke	Ft		10 200 000		23 800 000
hasznosítható felépítmény fajlagos ára	Ft/m ²		56 044		47 600

A vizsgált ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke összesen, kerekítve 96,0 M Ft.

5.3. Hozadéki értékelés

Az ingatlan mérete miatt elsősorban családi ház építésre alkalmas, társasházi fejlesztéshez a beépíthetősége túl kicsi (bár két lakásos épület elhelyezhető a telken). A családi házak, villaépületek építése jellemzően nem piaci értékesítés céljából történik, hanem saját használatra. Ezért nem végezzük el az esetleges fejlesztés eredményeként létrejövő ingatlan piaci értéke és bekerülési költségek különbözetén alapuló maradvány szemléletű hozadéki értékelést.

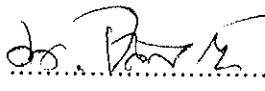
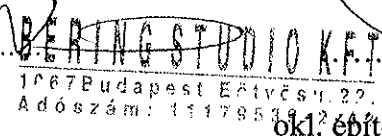
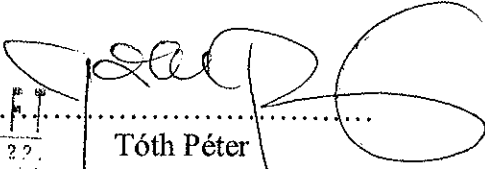
6. ÖSSZEFOGLALÁS

**Az ingatlan végső, egyeztetett forgalmi értéke kerekítve
96,0 M Ft,
azaz
kilencvenhatmillió Ft.**

**Amennyiben az értékesítés kapcsán ÁFA fizetési kötelezettség áll fenn,
a becsült érték az ÁFÁ-t tartalmazza.**

„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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2016. január 28.

 dr. Török Tamás jogász ingatlanforgalmi értékbecslő	 1067 Budapest Eötvös u. 22. Adószám: 11179533-2-011	 Tóth Péter okl. építésmérnök, okl. közgazdász, ingatlanforgalmi értékbecslő, ügyvezető igazgató
--	---	--