

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értébecslés zárása:

Az értébecslés hatálya:

A vizsgálat célja

Megbízó:

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:

Az ingatlan címe:

Az ingatlan leírása:

Bering Stúdió Kft.

dr. Török Tamás, Tóth Péter

2018.06.06.

2018.09.06.

forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

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

Építési telek / fejlesztési terület

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 161. (hrsz. 11409)

Telek 1 db 4214 m² Felépítmény 2 db (100 m²)

Vizsgálatunk tárgya Budapest egyik exkluzív területén, a II. kerületben, Hűvösvölgy városrészben elhelyezkedő ingatlan, mely természetben egy alulépített fejlesztési telek, egy iroda-szerviz és egy portaépülettel. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnyas, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. A magas presztízszt biztosítja a telekosztás is: a közvetlen környezetben nagyobb méretű, jellemzően 3000 m²-t meghaladó telkek találhatók. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A völgy alján párhuzamosan fut a Völgy utca, illetve az Ördögárok. A térség tengelye és feltárási útja a Hűvösvölgyi út, melyen számos buszjárat közlekedik, gyors eljutást biztosítva a városközpont felé. A terület másik előnye – a többi külső budai kerülethez képest – a kötöttpályás közlekedés (61-es villamos), mely a Hűvösvölgyi úttal párhuzamos Völgy utcán bonyolódik. A vizsgált ingatlan a Hárs-hegy észak-keleti lejtőjén, a Hűvösvölgyi út, a Nyéki út, Völgy utca, Ötvös János utca által határolt telektömbben helyezkedik el. A tömb nagyjából szimmetrikus lakóházakkal, társasházakkal beépített lakóövezet. A vizsgált telken korábban egy autókereskedés működött, jelenleg használaton kívül üresen áll. A Hűvösvölgyi út és a Nyéki út kereszteződésének átteljes oldalán egy üzemenyagtelek állomást alakítottak ki.

A telek téglalap alakú, közterület dél-nyugatról (Hűvösvölgyi út) és dél-keletről (Nyéki út) határolja. Mindkét határoló útról biztosított a telekre történő behajtás a Nyéki útról 2 a Hűvösvölgyi útról 1 bejárat. Az utcafrontok cca. 56 m és 72 m.

A telken a Hűvösvölgyi úttól a Völgy utca felé enyhe lejtésű, a telken belüli szintkülönbség cca. 2 m, amit a telken belül 3 terasz és egy támfal kialakításával hidalnak át. A területen belül értékes növény vagy faállomány nincs. A korábbi funkció miatt (autókereskedés) térvilágítást építettek ki és a telek cca. 2/3-át murvával borították. Az ingatlan teljes területén kerített, drótfonatos kerítéssel. A telek középső harmadában egy cca. 10 éves iroda és szervizépület, valamint egy önálló portaépület áll. Az irodaépület két irodahelyiségből, teakonyhából, WC-ből és egy garázból áll és a telek középső harmadában áll. A portaépület a telek Nyéki úti oldalán az iroda közelében áll, portástérre és WC-re tagolódik. Mindkét épület hagyományos téglából szerkezetű, fa szerkezetű kombinált nyeregtetővel és tegolával fedett. Az épületek átlagos állapotban vannak, méretük elhelyezkedésük és funkciójuk miatt, a telek optimális hasznosítását szem előtt tartva, bontandónak tekintjük.

A vizsgált ingatlan a területre vonatkozó szabályozási terv alapján L6-II-08 (Hegyvidéki, kertvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik. Az ingatlan a felszínen 15%-ban, 0,3(+0,1 a tetőtérben) szintterületi mutató megtartása mellett építhető be. A telek jelenlegi felszíni beépítettsége 2,7%-os (116 m²) ami jelentősen elmarad az övezeti előírás alapján elérhető beépítettségtől, a telek 3 részre osztása esetén, a felszínen 632 m² (15%), míg teljes bruttó szinterület tekintetében 1685 m². A kalkulálható nettó beépítés 1343 m² lehet. A maximális lakásszám a telken belül 14 lehet, a szabályozási terv szerint. Az ingatlan többlakásos társasház, vagy reprezentatív, rezidencia jellegű épület építésére is alkalmas. A szabályozás szerint a pincszinten és a földszinten, az építhető összterület 50%-a kereskedelmi funkcióval is kialakítható.

Forgalmi érték (nettó)		1 EUR=310 Ft
Összehasonlító megközelítés szerint:	377 000 000 Ft	1 216 129 EUR
Maradvány alapú megközelítés szerint:	348 000 000 Ft	1 122 581 EUR
Forgalmi érték (aktuális állapotban)	360 000 000 Ft	1 161 290 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

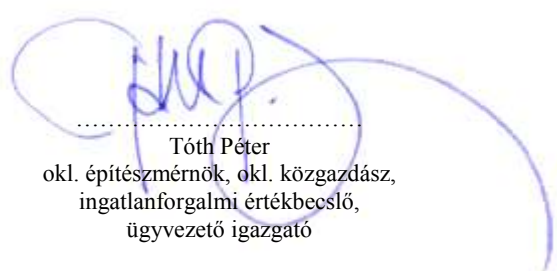
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2018. június 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értébecslő



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

TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

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

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

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

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

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

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító adatok (telek, felépítményes telek)
- 5.3. Maradvány alapú értékelés
- 5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Mellékletek

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- építési szabályozás
- fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 161. (hrs. 11409) szám alatti ingatlanról 2017. május 10-én készült értébecslést. Megbízó az értékeléshez tulajdoni lapot mellékel. Az ingatlan egyéb tulajdonságaiban nem következett be változás Megbízó tájékoztatása szerint.

1.3. Az értébecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2018. június 3.
- értékelés zárása 2018. június 6.
- értékelés hatálya 2018. szeptember 6. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- építési szabályozás

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén Megbízó képviselője nem vett részt. Megbízó képviselője a 2016 májusi helyszíni szemlén bemutatta az ingatlant és annak épületeit, berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a használat tapasztalatairól. A helyszíni szemlékre alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értébecslést.

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

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

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

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

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

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen 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 INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

Vizsgálatunk tárgya Budapest egyik exkluzív területén, a II. kerületben, Hűvösvölgy városrészben elhelyezkedő ingatlan, mely természetben egy alulépített fejlesztési telek, egy iroda-szerviz és egy portaépülettel.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2018.04.07.)

- cím:	1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 161.
- helyrajzi szám:	11409
- terület (m ²):	4214
- megnevezés:	kivett egyéb épület, udvar
- tulajdonos:	II. Kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1991. évi XXXIII tv.
- jelzálog:	-
- szolgáltatások:	vezetékjog 7 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- egyéb:	-
- széljegyek:	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest budai oldalán, a II. kerület Hárshegy városrészének dél-keleti peremén, Hűvösvölgyben, Lipótmező városrész határa közelében fekszik.

A Nagy- és a Kis-Hárs-hegy (és a róluk elnevezett Hárshegy városrész) a budai hegyeknek ahhoz a láncához tartoznak, amelyek természetes határát alkották egykor a fővárosnak. Kedvelt kirándulóhelyek ma is, a városrészben a beépített terület aránya viszonylag alacsony, elsősorban a peremterületekre terjed ki. A Hárs-hegy vizsgált része funkcionálisan, vagy akár ingatlanpiaci szempontokat is figyelembe véve, inkább Hűvösvölgyhöz, Lipótmezőhöz, vagy a közeli Nyékhez kapcsolható, illetve hasonlítható. A terület a budai városközponttól mintegy 6-7 km-re elhelyezkedő magas presztízsű lakóövezet, nagy zöldfelületi aránnyal, árnyas, fás utcákkal, jellemzően hegyi panorámával. A magas presztízst biztosítja a telekosztás is: a közvetlen környezetben nagyobb méretű, jellemzően 3000 m²-t meghaladó telkek találhatók. A környék a II. kerületen belül köztes fekvésű: a belső és külső kerületrészek határán helyezkedik el, a két kerületrészt összekötő Hűvösvölgy két oldalán. A völgy alján párhuzamosan fut a Völgy utca, illetve az Ördögárok. A térség tengelye és feltárási útja a Hűvösvölgyi út, melyen számos buszjárat közlekedik, gyors eljutást biztosítva a városközpont felé. A terület másik előnye – a többi külső budai kerülethez képest – a kötöttpályás közlekedés (61-es villamos), mely a Hűvösvölgyi úttal párhuzamos Völgy utcán bonyolódik.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlan a Hárs-hegy észak-keleti lejtőjén, a Hűvösvölgyi út, a Nyéki út, Völgy utca, Ötvös János utca által határolt telektömbben helyezkedik el. A tömb nagyobb részt szabadonálló lakóházakkal, társasházakkal beépített lakóövezet. A vizsgált telken korábban egy autókereskedés működött, jelenleg használaton kívül üresen áll. A Hűvösvölgyi út és a Nyéki út kereszteződésének átellenes oldalán egy üzemanyagtöltő állomást alakítottak ki.

A telek téglalap alakú, közterület dél-nyugatról (Hűvösvölgyi út) és dél-keletről (Nyéki út) határolja. Mindkét határoló útról biztosított a telekre történő behajtás a Nyéki útról 2 a Hűvösvölgyi útról 1 bejárat. Az utcafrontok cca. 56 m és 72 m.

A teleken a Hűvösvölgyi úttól a Völgy utca felé enyhe lejtésű, a telken belüli szintkülönbség cca. 2 m, amit a telken belül 3 terasz és egy támfal kialakításával hidaltak át. A területen belül értékes növény vagy faállomány nincs. A korábbi funkció miatt (autókereskedés) térvilágítást építettek ki és a telek cca. 2/3-át murvával borították. Az ingatlan teljes területén kerített, drótfonatos kerítéssel. A telek középső harmadában egy cca. 10 éves iroda és szervizépület, valamint egy önálló portaépület áll.

3.4. Közművek

A közterületen a közművek kiépültek, azokat a vizsgált ingatlanra a tájékoztatás szerint hiánytalanul (víz, csatorna, villamos energia, földgáz) bekötötték.

3.5. Felépítmények

Az ingatlan beépített, a beépítés a földhivatali térképmásolaton feltüntetésre került. A területen 2 felépítmény azonosítható: 1 szerviz és irodaépület, valamint egy portaépület.

- szintszám:	1 (földszint)
- beépített bruttó alapterület (tér szín felett):	112 m ²
- nettó szintterület:	cca. 100 m ²
- belmagasság:	~2,7 m,

Az irodaépület két irodahelyiségből, teakonyhából, WC-ből és egy garázból áll és a telek középső harmadában áll. A portaépület a telek Nyéki úti oldalán az iroda közelében áll, portástérre és WC-re tagolódik. Mindkét épület hagyományos téglá szerkezetű, fa szerkezetű kombinált nyeregtetővel és tegolával fedett.

Az épületek átlagos állapotban vannak, méretük elhelyezkedésük és funkciójuk miatt, a telek optimális hasznosítását szem előtt tartva, bontandónak tekintjük.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

3.6.1. Szabályozás

A vizsgált ingatlan a területre vonatkozó szabályozási terv alapján L6-II-08 (Hegyvidéki, kertvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik.

Az övezetre vonatkozó részletes szabályozást a „Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007.(I.18.) rendelete a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról” tartalmazza.

Az övezet területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.

A beépítésre, telekalakításra vonatkozó előírások az alábbiak:

A kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke:	15 %
Legnagyobb építménymagasság:	6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	75%
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:	0,30 (+0,10 kizárólag tetőtérben és tetőemeleten)

3.6.2. Bővítési lehetőségek

A telek jelenlegi felszíni beépítettsége 2,7%-os (116 m²) ami jelentősen elmarad az övezeti előírás alapján elérhető beépítettségtől, ami a felszínen 429 m² (15%), míg teljes bruttó szintterület tekintetében 1142 m². A számítások során az 1500 m² feletti terület fele vehető figyelembe. Ezt a szabályozási kitélt nem kell alkalmazni, ha a telket 3 telekre osztják (1214-1500-1500 m²). A maximális lakásszám a telken belül 9 lehet, három telekre osztás esetén 10 (2-4-4), a szabályozási terv, illetve a főépítészti tájékoztatás szerint.

A beépítési lehetőségeket, 3 telekre bontás esetén a következő táblázatban ismertetjük.

3 telekre osztás esetén						
	Alapadatok	Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
		m ²		m	m ² /m ²	
Cím	Bp. II.					
	Hűvösvölgyi					
Hrsz	11409					
Telek teljes területe	4 214					
A telekből nem beépíthető*	0					
Hasznosítható terület	4 214					
Övezet	L6-II-08	4214	0,15	6	0,4	
oszfathatóság elvileg	nem	0	részre			
oszfathatóság gyakorlatban	nem	0	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		632	F+1	2,00	szintszám	
Építhető elvileg szintterület (m ²)				1 264	1 686	
Meglévő beépítés	m ²					
Földszinti bruttó	112	2,66%	felszíni beépítettség			
Összes bruttó	112				0,0	
Beépítési tartalék	m ²	aránya			m ²	aránya
Földfelszínen						
Földszinti bruttó	112	26,13%				
Tartalék	520	121,36%				
Összesen	632	147,50%				
Szinterületi mutató szerint						
Összes bruttó beépítés					112	8,86%
Tartalék					1 152	91,14%
Összesen					1 264	100,00%

3.6.3. Hasznosítás

Az ingatlan többlakásos társasház, vagy reprezentatív, rezidencia jellegű épület építésére is alkalmas. A szabályozás szerint a pincszinten és a földszinten, az építhető összterület 50%-a kereskedelmi funkcióval is kialakítható.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
magas presztízsű környék	városi panoráma hiánya
nagytelkes környezet	bontandó épületek
könnyű megközelítés	
részben kereskedelmi funkcióra is alkalmas	
Lehetőségek	Veszélyek
diplomáciai célokra is alkalmas	

4. PIACI HELYZET

Gazdaság, ingatlanpiac általában

Gazdasági mutatók	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd/JLL</i>					
GDP növekedés	2,0	3,6	2,9	1,5	2,3
Kiskereskedelmi forgalom változása	0,3	1,8	3,0	4,6	3,0
Ipari termelés	1,4	7,2	7,1	2,3	3,7
Beruházások	7,3	11,2	1,9	-14,4	6,3
Munkanélküliségi ráta (ILO%)	9,8	7,5	6,6	5,1	4,7
Infláció	1,7	-0,2	-0,1	0,3	2,2
HUF/EUR (éves átlag)	297,01	306,66	309,90	311,92	309,85
HUF/USD (éves átlag)	223,70	232,60	279,33	279,61	284,14
Kamatszint - 3 havi (%)	4,4	2,4	1,6	1,0	0,9
Kamatszint - 10 éves (%)	5,9	4,8	3,4	3,1	3,1

A fenti eredmények biztatóak, ugyanakkor a Csehországhoz, Szlovákiához és Lengyelországhoz képesti lemaradásunk alig mérséklődik, utóbbi két országban mind a 2016, mind a 2017 évi GDP növekedés 3,0% feletti értékeket mutat. A gazdasági törvénykezés korábbi, unorthodox lépesei miatt a magyar gazdaság még mindig kevésbé kiszámíthatónak számít, a konzervatív befektetők listájára nehezen kapaszkodik vissza az ország. Ugyanakkor a nemzetközi megítélésünk javult, ezt tükrözik az növekvő ingatlanbefektetési volumenek. 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke elérte a 790 millió eurót, ezen ügyleti érték 2016 első 3 negyedévében viszont már cca. 1 500 millió euró volt, így éves szinten akár az 1 800 millió eurós ingatlanbefektetési volumen is elérhetőnek látszik, mivel a III. negyedévi befektetési összérték 590 millió euró volt. Az éves ingatlanbefektetések 65%-a irodapiaci tranzakció volt, 17% kereskedelmi létesítményekre irányult. Az irodapiaci volument jelentősen növelte a magyar ingatlanbefektetések történetének eddigi legnagyobb tranzakciója (175 millió euró), a Millennium Towers CA Immo általi megvásárlása.

Ahogy azt már 2014 óta tapasztaljuk, megerősödött az aktuális kockázati szintet jobban elfogadó külföldi – gyakran a Közel-Keletről érkező – befektetők jelenléte, emellett jelentősen nőtt a hazai üzleti csoportok, intézményi befektetők aktivitása is és 2016-ban végre számos kockázatkerülő tradicionális intézményi befektető is megjelent a magyar piacon. A legnagyobb intézményi befektetők az aktív hazai ingatlanalapok, vevői oldalon az ERSTE és a Diófa Ingatlanalap tekinthető volumenben a legnagyobb vásárlóknak. Mindkét alap 3-4 nagyobb irodapiaci tranzakciót hajtott végre 2016 során, ezek jellemzően 90-100%-ban, 5-10 éves szerződéssel bérbeadott, új építésű, vagy legfeljebb 2-3 éve átadott, „A” kategóriás irodaházak voltak. A tranzakciós hozamszintek 6,75-7,50% között mozogtak, a nem központi piaci szegmensben 7,50% fölötti hozamszint volt a jellemző.

A befektetési kockázati szintek 2016 során érzékelhetően csökkentek, amit a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van, de végre csökkentek a korábbi relatíve magas kockázati szintek, 2016 III. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 6,75%, kereskedelmi egységek esetében 6,25/6,75% (utcai/bevásárlóközponti), logisztikai ingatlanok esetében 8,50%-os

Lakóingatlanok piaca

A lakóingatlan-piac 2016-ban immár harmadik éve fellendülési szakaszban van. Míg 2014-ben, első lépésként a forgalom bővült látványosan (28%), az árak viszont még csak minimálisan (~2%) emelkedtek, addig 2015-ben mindkét mutató körülbelül 15%-kal nőtt. 2016-ra a már korábban jelentkező keresletélénkület és ezzel együtt mutatkozó áremelkedést az év eleji kormányzati intézkedések (CSOK bővítése, lakásárak ÁFA tartalmának 27%-ról 5%-ra való csökkentése, építési ÁFA-tartalom visszaigénylési lehetősége) tovább erősítették.

A 2016 évi teljes lakóingatlan-piaci forgalom tranzakciószáma - a KSH előzetes adatai és az ingatlanforgalmazók tájékoztatói alapján - 129 000 adás-vételt mutat, amely 4% körüli elmaradás a 2015-ös évhez (134 000) képest. Ez az elmaradás azonban nem egy gyenge piac jele, hanem az újépítésű ágazat fellendülésével magyarázható. A piacon számtalan előszerződést köt a vásárló és a fejlesztő közvetlenül egymással, amely a statisztikákban majd a használatbavétel idején, vagyis 1-2 év múlva fog csak jelentkezni.

Az első három negyedév adatai alapján 2016-ban a kétszámjegyű árnövekedés jellemezte a hazai lakáspiacot. 2015-ös év bázisán az átlagos árnövekedés 14%-os volt, ezen belül Budapest átlaga 19% (a megyei jogú városok esetében 9%, a falvak esetében viszont -15%!). Ingatlantípusok esetében a panellakások árváltozása 15%, az egyéb lakások változása 14%, míg az önálló házak esetében -11%. Utóbbi árcsökkenés azzal van összefüggésben, hogy az önálló házak zöme kistélepüléseken található, ahol viszont egyértelmű a további áresés.

A budapesti értékeket tekintve 2016 egészére 19%-os értéknövekedés rögzíthető. A fővárosi kerületek árváltozási rangsora alapján megállapítható, hogy az átlag (19%) felett továbbra is elsősorban a befektetési céllal leginkább keresett pesti kerületek (V, VI, VII, VIII, IX, XIII.) drágultak egy év alatt (20-33%). A VII. kerületben tapasztalható a legnagyobb mértékű növekedés, ahol szűk egy év alatt 33%-os változás történt. A folyamatot jól jellemzi, hogy a 2013-as ármélyponttól 2016 harmadik negyedévéig az 50 m² alatti VII. kerületi és az 50-75 m² közötti V. kerületi lakások egyaránt 85%-kal drágultak. A budai családi házas kerületekben az árnövekedés mérsékeltebb: az I. kerületben 18%, a XII. kerületben 18,5%, a XI. kerületben 17% míg a II. kerületben 16%, volt mérhető. Az önálló családi házak értéknövekedésének alacsonyabb voltát jól szemlélteti a jellemzően családi házas II. kerületi index, így családi házak terén legfeljebb 10-12% közötti áremelkedés rögzíthető. A családi házak tekintetében a listavezető a tágabb értelemben vett Rózsadomb, ahol 600 ezer forintos négyzetméterár jellemző, míg a XII. kerület magasabb részein 500 ezer Ft/m² átlagár volt mértékadó. A KSH adatai alapján a legtöbb városrészben 1-10%-kal emelkedett a családi házak fajlagos átlagára.

A jelenlegi és a rövidtávon várható kedvező makrogazdasági környezet miatt országos léptékben a következő években sincs okunk piaci visszaesést feltételezni, ugyanakkor a forgalom és az árak is beállhatnak egy gazdasági teljesítményt követő, konszolidáltabb szintre. A spekulatív vásárlások háttérbe szorulásával a következő években éves szinten kezdetben 5-10 százalékos, majd az infláció mértékét elérő, vagy némileg meghaladó ütemű növekedést prognosztizálunk.

Míg 2016 egyértelműen az új kínálat megjelenéséről, az újlakás-piac felfutásáról szól, 2017-ben a leglátványosabb növekedés a lakásépítésekben várható. Míg 2016 augusztusában a Budapesten folyamatban lévő projektek száma 259 volt 7970 lakással, addig 2016 novemberében már 10 760 lakás állt a vásárlók rendelkezésére, összesen 322 helyszínen. A

változás mutatja, hogy az újabban tervezett projektek több lakást tartalmaznak, a korábbi 30-ról 33 lakásosra nőtt a fejlesztések során építendő társasházak lakásszáma. Nem csak a projektekben, hanem az egyes lakások alapterületében is változás következett be. A kínált új lakások mérete egy év alatt 5 százalékkal - 61-ről 64 négyzetméteresre - nőtt, a jellemző átlagárak viszont 34-gyel, ami 27 százalékos tiszta áremelkedésnek felel meg. Ez azt jelenti, hogy míg 2015 végén még 32 millió forint alatt volt egy átlagos budapesti új lakás, addig 2016 végére már a 42 millió forintot is meghaladta.

Luxusingatlanok piaca

Az országos lakáspiac alig másfél százalékát teszik ki a luxusingatlanok, a családi házaknál a 300, a lakásoknál pedig a 100 millió forint fölötti áron kínált ingatlanok tartoznak e szegmensbe. Az új budapesti fejlesztések között számos luxusnak aposztrofált található, a százmillió feletti kategóriában mintegy 120 újépítésű ingatlan szerepel a kínálatban. Ez azt jelzi, hogy a fejlesztők megítélése szerint van igény a többszáz milliós lakásokra is Budapesten, ahol a legdrágább projektek egyértelműen az egymillió forintos négyzetméterár feletti értékeket mutatnak, némelyik megközelíti a kétmilliót is.

Az ár önmagában azonban nem lehet a luxus „címke” feltétele, hiszen ebben a szegmensben mindennek egyaránt prémium minőségűnek kell lennie. A beltéri úszómedence, wellness részleg, nagyon magas minőségű beépített anyagok, korszerű gépészet és műszaki megoldások, többállásos garázs tehát alapkövetelmény ahhoz, hogy egy ingatlant luxusnak definiáljanak. Lokáció alapján a luxusnak megfelelő termékek a budapesti piacon a dunai örökpanorámás lakások, a rózsadombi, szabadság- és gellérthegyi villák, a II. és XII. kerületi kertvárosokban épült villák. Ami a lokációt illeti, a pesti oldalon szűkebb a keresztmetszet, szoba jöhet a közvetlen Duna part (V. és XIII.), a klasszikus Belváros (V. kerület belső, kiemelt részei), az Andrássy út belső szakasza. A budai oldalon a XII. kerület közepétől felfelé, az I. és II. kerület kiemeltebb részei (Vár, Gellérthegy), illetve a XI. kerületben a Gellért-hegy. A keresletet korábban a külföldiek jelentették, írek, spanyolok, akik a piac felfutó szakaszában (2007-ig) jelentős összegeket fektettek lakóingatlanokba, 2008 után azonban jelentős értékvesztést kellett elszenvedniük. A nyugat-európai befektetők az országkockázat növekedésével gyakorlatilag kivonultak, helyettük később az oroszok, ukránok és a kínaiak mozgatták a piacot. 2014. első felétől az ukrán-orosz konfliktus kapcsán mind az orosz, mind az ukrán befektetések markánsan csökkentek, egyértelműen a kínai és a közeli keleti vevők kerületek előtérbe. 2013-tól egyre több a hazai vevő is.

A budai kiadó luxus házak jelentős részét alkotják a nagykövetségek által bérelt rezidenciák és nagykövetségi épületek. Ebben a szegmensben több szempontot kell figyelembe vennünk, ha luxusról beszélünk. Elsődleges igény a biztonságos környék, a kiépített megfigyelő és riasztórendszer. Rezidenciák esetén a megfelelő méretű, reprezentációt szolgáló helyiségek, mint például a szalon, a minimum 50-60 nm-es nappali, illetve a minimum 12 főt befogadó étkező szinte alapkövetelménynek számítanak. A nagykövek előszeretettel választanak olyan luxus házakat rezidenciának, ahol az emeleten külön, második nappali áll rendelkezésükre, amely a család privát életében tölt be központi szerepet, míg a földszinti nappali (szalon) és étkező a társasági élet, a fogadások színtere. Ezen felül fontos szempontok közé tartozik még a klasszikus elemeket felvonultató elegáns, ugyanakkor funkcionális belsőépítészet. Preferált a nappaliból nyíló, közvetlen kertkapcsolat is, hiszen a fogadások, kerti partik alkalmával a vendégek itt is tartózkodhatnak, ehhez azonban egy kellően privát, megfelelő módon elszeparált, extra nagyméretű kertre van szükség. A szintén számos luxust kielégítő nagykövetségi épületeknek leginkább olyan kiadó házak felelnek meg, amelyekben

sok helyiség található, illetve külön tárgyaló(k), elkülönített konyha és több mosdó. Mindemellett a nagy kertnek nem csupán fogadások szempontjából van jelentősége, hanem azért is fontos, hogy kellő számú gépkocsi számára biztosítson parkolási lehetőséget.

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 értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

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

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

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan Budapest egyik legértékesebb területén, a II. kerület Hűvösvölgy városrészének peremén elhelyezkedő fejlesztési ingatlan, összehasonlításra a budai prémium lokációk második vonala – de azon belül is a vizsgált ingatlan lokális környezete – jöhet szóba. Így elsősorban a Hűvösvölgyi út érintett szakasza mentén, vagy közelében elhelyezkedő, viszonylag nagy alapterületű telkeket vesszük figyelembe.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében, vagy ahhoz hasonló adottságú területeken elhelyezkedő telkek 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) 2018.						
Bp., II. Hűvösvölgy Hűvösvölgyi út (2018.06.)	1560		Hűvösvölgyben, főút melletti, L6-II-07 övezetbe sorolt, közművesített, kis lejtésű, építési telek, bontandó villaépülettel. felszíni beépíthetőség: 15% szintterületi mutató: 0,4 legnagyobb építménymagasság 7,5 m zöldfelületi mutató: 75%	180,0		(115,4)
Bp., II. Hűvösvölgy Nyéki út (2018.06.)	6442		Hűvösvölgyben, főút melletti, IZ-II-02 övezetbe sorolt, közművesített, kis lejtésű, építési telek, bontandó villaépülettel. felszíni beépíthetőség: 25% szintterületi mutató: 0,25 legnagyobb építménymagasság 7,5 m zöldfelületi mutató: 65%	746,5		(115,8)
Bp., II. Hűvösvölgy (2018.06.)	5800		Hűvösvölgyben, kiépített közutkapcsolat nélküli, L6/A-II-01 övezetbe sorolt, részlegesen közművesített, kis lejtésű, építési telek, bontandó épülettel. felszíni beépíthetőség: 10% szintterületi mutató: 0,25 legnagyobb építménymagasság 6,0 m zöldfelületi mutató: 80%	550,0		(94,8)

A telkek körében a közvetlen környéken elhelyezkedő L6, vagy L6/A övezetbe sorolt (10, illetve 15%-ban beépíthető, 0,25-0,40 szintterületi mutatójú) telkeket vettünk figyelembe, melyek esetében a fajlagos árak 95 és 116 eFt/m² között mozognak. Az árak kínálati jellegűek.

Értékképzés

A vizsgált, lakó fejlesztést lehetővé tevő ingatlan a főváros egyik legmagasabb presztízsű budai kertvárosi részén fekszik, budai viszonylatban tömegközlekedéssel és gépkocsival is viszonylag jól megközelíthető helyen, átlagos panorámával.

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében 10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.

- egyik összehasonlító adat esetében sincs szükség dátum szerinti korrekcióra

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előny a magas presztízsű városrész, vagy szintén előnyként értékeljük pl. a belvároshoz, a városrészi központhoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabbi telepítést. Valamennyi összehasonlító ingatlan a II kerületnek Hűvösvölgyi út közelében elhelyezkedő kertvárosi részén található.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva előnyként értékeljük a jó közúti kapcsolatot, a rendezett környezetet, hátrányként a kevésbé értékes, elhagyatott, gondozatlan terület, létesítmények szomszédságát. E szempontból korrekcióra nincs szükség.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a főúthoz közelebbi elhelyezkedést és a ténylegesen igénybe vett megközelítési utak jó minőségét. **A közlekedést** vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként a távolságot.
- **A területek méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb területű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb területű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- **A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát** vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős, esetleg feltöltéses telkeket. A nyeles telek általában hátrányt jelent a normál alakú telekkel szemben, az összehasonlító adatok közötti nyeles teleknél azonban csak a beépíthető telekterülettel számolunk. E szempont szerinti korrekciót nem alkalmazunk.
- **A közműveket** tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat. Valamennyi ingatlan teljes közműellátással rendelkezik.
- **A telekfejlesztések** közül csak azokat vesszük figyelembe értéknövelőként, amelyek ténylegesen befolyásolják a telek értékét, a későbbi használat során is. (nem vizsgáljuk)
- **A beépítettséget** vizsgálva, a meglévő felépítmények az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek. Valamennyi összehasonlító ingatlan esetében bontási költséggel kell számolni, csakúgy mint a vizsgált ingatlannál.
- **A beépíthetőség** szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.
- **A tervek, engedélyek** vizsgálata: a beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély.

Hrsz 11409		Vizsgált	Összehasonlító adatok		
			1.	2.	3.
Település		Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.	Budapest II.
Városrész		Hűvösvölgy	Hűvösvölgy	Hűvösvölgy	Hűvösvölgy
Utca, közterület		Hűvösvölgyi	Hűvösvölgyi	Nyéki	
Házzszám		161			
Terület	m2	4 214	1 560	6 442	5 800
Övezet		L6-II-08	L6-II-07	IZ-II-02	L6/A-II-01
Beépíthetőség		15%	15%	25%	10%
Építménymagasság	m	6,00	7,50	7,50	6,00
Szintterületi mutató		0,40	0,40	0,25	0,25
Építhető felszíni terület		632	234	1 611	580
Építhető szintterület		1 686	624	1 611	1 450
Kínálati ár	eFt		180 000	746 500	550 000
Értékesítési ár	eFt				
Dátum			2018.06	2018.06	2018.08
Kiinduló fajlagos érték			115,38	115,88	94,83
Kínálati korrekció			-20%	-20%	-20%
Dátum szerinti korrekció					
Fajlagos érték	eFt/m2		92,308	92,704	75,862
Kiindulási érték		100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok		100%			
mikrokörnyezeti jellemzők		100%			
megközelítés		100%		5%	10%
közlekedési adottságok		100%			
területi méret		100%	-5%		
alak, lejtésviszonyok		100%			
közművek		100%			
telekfejlesztések		100%			
beépítés, bontás		100%			
beépítés lehetősége		100%			
fejlesztési terv, engedély		100%			
egyéb hasznosítási korlátok		100%			
egyéb (különleges panoráma, benapozás)		100%			
egyéb		100%			
Korrekció mértéke			95%	105%	110%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2		87,692	97,339	83,448
Súly		3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2	89,493			
Becsült érték	eHUF	377 125			

Az ingatlan összehasonlító alapon becsült értéke, összesen
kerekítve 377,0 M Ft.

Az érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemplétű 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;
- 3 telek megalakítása
- új beépítés: 1 pinceszinten, a földszinten és emeleten, összesen 10 lakás, 3 telken 3 épületben 2-4-4 elosztásban, épületenként közös megközelítésű, pinceszinti parkolókkal, teraszokkal, elkülönült kerthasználattal;
- közlekedési rendszer: bejárat a Nyéki út 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, esetleges bontások, illetve az önerőből történő befektetések. A fejlesztés méretére tekintettel, az előkészítési időt 4 hónapban határoztuk meg.
- a kivitelezés időtartamát további 12 hónapra becsüljük.
- a 12 hónapos kivitelezési időtartamot, és 6 hónap értékesítési időszakot 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 18 hónap.

Szintek						Terület	Terület	N/B	Terület	Terület	Terület	Terület
							építhető bruttó		építhető nettó	lakás nettó	erkély nettó	értékesít. nettó
	<i>Levels</i>					<i>Area</i>	<i>Buildable gross</i>	<i>N/G</i>	<i>Buildable net</i>	<i>Flats net</i>	<i>Balcony net</i>	<i>Sellable net</i>
								0,85			0,33	
11696/2 hrsz.						m2	m2		m2	m2	m2	m2/db
I. Beépíthet Buidlability												
Telek	<i>Land</i>					4214,0						
Építhető 1	<i>Build by height</i>	6,0	3,00	2,00	15%	632,1	1264	0,85	1075	1075	140	
Építhető 2	<i>Build by density</i>	0,40					1686	0,85	1433			
Összesen é Total buildable							1264		1075			

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 igényszint figyelembevételével). A költségek meghatározásánál – az arányok tekintetében – figyelembe vesszük a szakmai sztenderdként használt Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) vonatkozó értékeit, korrigálva azt a saját adatbázisunkban szereplő luxus igényszintű létesítmények építési költségeivel.

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
ÁFA mérték						27%		27%
ÁFA mérték kedvezm.						5%		
			m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
KÖLTSÉGEK							589 395 670	742 348 443
Kivitelezés							517 043 091	656 644 726
Bontás, előkészítés								
terület előkészítés			4 214,00		500		2 107 000	2 675 890
Épület közvetlen								
lakás			1074,6		325 000		349 235 250	443 528 768
garázs			537,3		175 000		94 024 875	119 411 591
terasz			140,0		75 000		10 500 000	13 335 000
Telken belüli külső								
Közművek				1	10 000 000		10 000 000	12 700 000
Parkosítás, kert			3332		8 000		26 655 200	33 852 104
Telken kívüli munkák								
közterület rendezés			0,0				0	0
Tartalék								
Tartalék			5,0%				24 520 766	31 141 373
Soft cost							49 448 663	62 799 802
Tervezés			4,5%				23 266 939	29 549 013
Menedzsment	18				250 000		4 500 000	5 715 000
Műszaki ellenőrzés	12		4,0%		1 723 477		20 681 724	26 265 789
Marketing			1,0%				1 000 000	1 270 000

Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50 %-ban sajátértékből, 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, 18 hónapos (előkészítés: 3 hónap, kivitelezés: 12 hónap, utóértékesítés 3 hónap) futamidővel. A hitel kamatának

meghatározásánál a piacon elérhető beruházási hitelkamat átlagos nagyságát vesszük figyelembe (HUF alap). A rendelkezésre tartás és hitelfolyósítás egyszeri díja: 2,0 %.

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. Lipótmező (2018.06.)	-	L:142 T:27 (155)	földszinti, nappali+3 szobás újépítésű lakás, terasszal, saját használatú kerttel, garázs 4,5 M Ft	163,5	-	(1054)
Bp, II. Völgy u. (2017.05.)	-	L:102 T:40 (122)	földszinti, nappali+3 szobás újépítésű lakás, terasszal, saját használatú kerttel,	119,9	-	(982)
Bp, II. Völgy u. (2016.11.)	-	L:96 T:19 (106)	felsőszinti, nappali+2 szobás újépítésű lakás, terasszal,	99,9	-	(942)
Bp, II. Völgy u. (2016.11.)	-	L:101 T:37 (120)	földszinti, nappali+3 szobás újépítésű lakás, terasszal, saját használatú kerttel,	109,9	-	(916)

Egy-egy ingatlaneladásra most leginkább az jellemző, hogy a tulajdonosok több ajánlatot kapnak, mint akár egy éve, és látva az érdeklődők számát, nem is engednek az árból. Változatlanul sok a készpénzes vevő, és ezekhez képest elhanyagolható a hitelre vásárlók száma. Az elmúlt hónapok lakáspiaci élenkülését is figyelembe véve, az összehasonlító adatok alapján a modellezett beruházás esetében az újépítésű részbe kialakított lakások esetében bruttó 950 eFt/m² fajlagos értékesítési árral számolunk. A teraszok esetében 50%-os redukción alkalmazunk, míg a gépkocsi beállókát bruttó 4,5 M Ft/db árral számoljuk el.

Értékesítési bevétel				1 070 996 404	1 132 341 500
Lakások	1075	904 762	950 000	972 230 000	1 020 841 500
Erkélyek, teraszok	140,0	452 381	475 000	63 333 333	66 500 000
Tároló		118 110	150 000	0	0
Parkolók normál	10	3 543 307	4 500 000	35 433 071	45 000 000

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 hozamelvárás 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.

Az ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke 348,0 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	Total
		év			2018.07_09.	2018.10_12.	2019.01_03	2019.04_06	2019.07_09.	2019.10_12.	
	Project elements	Q	M.		1	2	3	4	5	6	
				Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
INGATLAN	PROPERTY			354 897 275	354 897 275	0	0	0	0	0	354 897 275
Vásárlás	Purchase price			347 938 505	347 938 505						347 938 505
Illeték	Stamp duty		2,0%	6 958 770	6 958 770						6 958 770
Ügynöki jutalék (vétél)	Agent's fee		0,0%	0	0						0
KIVITELEZÉS	CONSTRUCTION			517 043 091	0	91 048 414	129 779 826	148 107 426	148 107 426	0	517 043 091
Bontások	Demolition	1	3	2 107 000		2 107 000					2 107 000
Térülettvasárlás	Property related			0	0						0
Szerkezet, szakipar	Structural, finishing	4	12	331 244 891		82 811 223	82 811 223	82 811 223	82 811 223		331 244 891
Cépezet	Mechanical	3	9	81 676 823			27 225 608	27 225 608	27 225 608		81 676 823
Elektromos munkák	Electrical	3	9	40 838 411			13 612 804	13 612 804	13 612 804		40 838 411
Egyéb közvetlen	Other direct	1	3								0
											0
Telken belüli külső	Inside the property	2		36 655 200				18 327 600	18 327 600		36 655 200
Telken kívüli külső	Outside the property	2					0				0
											0
Tartalék	Reserve	4	12	24 520 766		6 130 192	6 130 192	6 130 192	6 130 192		24 520 766
BERENDEZÉS	EQUIPMENTS			0	0	0	0	0	0	0	0
Bútorok	Built in furniture		0	0							0
Felszerelések	Mobil furniture		0	0							0
Egyéb	Others		0	0							0
SOFT COSTS	SOFT COSTS			83 358 555	5 939 592	18 516 309	8 682 667	25 135 621	15 248 646	9 835 720	83 358 555
Tervezés	Planning	2	6	23 266 939		11 633 470		11 633 470			23 266 939
Menedzsment	Management	6	12	4 500 000		750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	4 500 000
Műszaki ellenőrzés	Supervisors	5	15	20 681 724		4 136 345	4 136 345	4 136 345	4 136 345		20 681 724
Engedélyeztetés	Permits	2	6	280 000		140 000			140 000		280 000
Üggyvéd	Lawyer	6	18	1 500 000		250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	1 500 000
Értékesítési jutalék	Agent fees		3,00%	32 129 892	803 247	1 606 495	3 212 989	8 032 473	9 638 968	8 835 720	32 129 892
Marketing	Marketing	3	9	1 000 000		333 333	333 333	333 333	333 333		1 000 000
BEVÉTEL	INCOME			1 070 996 404	267 749 101,1	535 498 202,2	107 099 640	267 749 101	321 298 921	294 524 011	1 070 996 404
					2,5%	5,0%	10,0%	25,0%	30,0%	27,5%	
Üzletek (Földszint)	Retail units	0		0			0	0	0	0	0
Lakások	Flats (Groundfloor)	10		972 230 000	24 305 750	48 611 500	97 223 000	243 057 500	291 669 000	267 363 250	972 230 000
Teraszok	Terrace (Groundfloor)	10		63 333 333	1 583 333	3 166 667	6 333 333	15 833 333	19 000 000	17 416 667	63 333 333
Parkolók normál	Parking normal	10		35 433 071	885 827	1 771 654	3 543 307	8 858 268	10 629 921	9 744 094	35 433 071
	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
EREDMÉNY	INCOME			115 697 483	-334 061 957	-56 014 903	-31 362 852	94 506 055	157 942 850	284 688 291	115 697 483

B E R I N G S T U D I O K F T

5.5. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az értékelési megközelítések eredményei szűk sávon belül mozognak. Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, a két megközelítés 50:50%-os arányú súlyozott átlagát tekintjük végző értékjelzőnek.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	310
	%	HUF	EUR
Összehasonlító értékelés	50%	377 000 000	1 216 129
Maradvány alapú értékelés	50%	348 000 000	1 122 581
Egyeztetett érték		360 000 000	1 161 290

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 360,0 M Ft,
azaz
háromszázhatvanmillió Ft.**

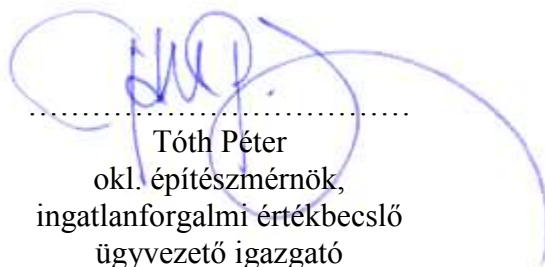
Az értékek nem tartalmazzák ÁFÁ-t.

„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, 2018. június 6.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök,
ingatlanforgalmi értékbecslő
ügyvezető igazgató