

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

**1023 Budapest, Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
14812/0/A/8 helyrajzi számú albetét,
természetben**

I R O D A H E L Y I S É G
forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2021. július 9.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbécslés zárása: 2021. július 9.
 Az értékbécslés hatálya: 2021. október 7.
 A vizsgálat célja: Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

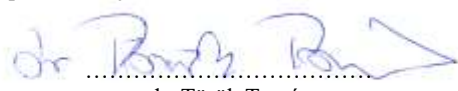
Az ingatlanok megnevezése: iroda
 Az ingatlanok címe: 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint (14812/0/A/8 hrsz.)
 Értékelt jog / mértéke Tulajdon 1/1
 Az ingatlan leírása: Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 162 m²
 Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Zsigmond téren álló önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy emeleti irodahelyiség. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos irodaházzal, intézménnyel, (Than Károly Középiskola, Óbuda Gate Irodaház). Az terület a századfordulón, illetve az 2000-es évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek lakó és irodai funkcióval épültek, a földszinten üzlethelyiségekkel. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában, neobarokk stílusban épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+F+3 szintelosztással, három utcafronttal rendelkező, a szomszédos épületekhez zártan kapcsolódva. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze (lift nincs), mely az épület középső, udvari részén helyezkedik el. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. A földszinten, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatók. A társasház homlokzata és közös terei felújítandó állapotúak. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott, azok önállóan mérhető. Az ingatlan az épület Bécsi úti oldalát és részben Zsigmond téri sarkát foglalja el, megközelítése a társasház udvari függőfolyosóján keresztül lehetséges. A helyiség alaprajza egyszerű: az udvari előszobából egy korábban feltételezhetően konyha funkciójú helyiség és egy udvari szoba, valamint kétnemű WC nyílik, míg az utcára tájolt irodater két részre oszlik, egy nagy egyterű és abból nyíló „főnöki”, zárterhelyiségre.
 A padozat a fa parketta, a WC-ben kerámia burkolatú, a falak vakoltak, festettek. Az ablakok és belső nyílászárók az épület építésének korából származnak felújítandó / cserélendő állapotúak. A megvilágítást hagyományos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos hálózat elavult, felújításra szoruló. A helyiségben a fűtést kéménybe kötött gázkonvektorokkal oldották meg, használati melegvíz előállítás nincs. A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei teljesen felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra aktuális állapotban nem alkalmasak. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva szintenként különböző 65-70 %-os. Az irodát a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő a helyiségben semmilyen tevékenységet nem folytatott. Az ingatlan teljes felújítást követően a funkciójának megfelelően, irodaként, vagy lakásként egyaránt hasznosítható.

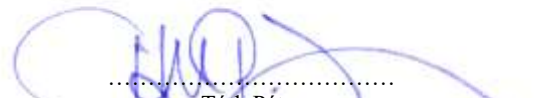
Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 350 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	70 000 000 Ft	200 000 EUR
Hozadéki megközelítés piaci adatok alapján	65 000 000 Ft	185 714 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	70 000 000 Ft	200 000 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes 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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. július 9.


 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
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolatok
- Alaprajz
- 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 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. szám alatti I. emeleti irodahelyiség (14812/0/A/8 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. július 2.
- értékelés zárása 2017. július 9.
- értékelés hatálya 2017. október 9. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat (2021.06.01);

2.2. Szakértői módszer

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

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

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), 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 hitelességeért 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 a 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

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Zsigmond téren álló önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy emeleti irodahelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.06.01)

cím:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet
helyrajzi szám:	14812/0/A/8
terület (m ²):	162
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	615/10 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1991. évi XXXIII. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

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

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, északi részén, Újlak városrészben, Zsigmond tér északi térfalán helyezkedik el. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos irodaházzal, intézménnyel, (Than Károly Középiskola, Óbuda Gate Irodaház). Az utca a századfordulón, illetve az 2000-es évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek lakó és irodai funkcióval épültek, a földszinten üzlethelyiségekkel, számos bankfiókkal.

A környék megközelítési lehetőségei a fonódó villamoshálózat kiépülése óta sokat javultak: a 17-19-es villamosok megállója a vizsgált ingatlantól cca. 30 m-re található. Az ingatlan gépkocsival a Lajos utca felől közelíthető meg. A terület díjfizető parkolási övezetbe tartozik.

3.3. A társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában, neobarokk stílusban épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+F+3 szintelosztással, három utcafronttal rendelkező, a szomszédos épületekhez zártan kapcsolódva. A szinteket egy háromkarú lépcső köti össze (lift nincs), mely az épület középső, udvari részén helyezkedik el, látványosan üvegezett lépcsőházban. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. A földszinten, az utcafrontokon üzlethelyiségek találhatóak. A társasház homlokzata és közös terei felújítandó állapotúak.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, víz és csatorna és gáz közművekkel ellátott, azok önállóan mérhető.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 1 (emelet)
- hasznos alapterület: 162 m²
- jellemző belmagasság: 3,6 m

Az ingatlan az épület Bécsi úti oldalát és részben Zsigmond téri sarkát foglalja el, megközelítése a társasház udvari függőfolyosóján keresztül lehetséges. A helyiség alaprajza egyszerű: az udvari előszobából egy korábban feltételezhetően konyha funkciójú helyiség és egy udvari szoba, valamint kétnemű WC nyílik, míg az utcára tájolt irodater két részre oszlik, egy nagy egyterű és abból nyíló „főnöki”, zárterkélyes sarokhelyiségre.

A helyiség alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle alapján a következő:

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m2	m2	m2	m2
14812/0/A/8		162,22	0,00	162,00	0,00
előszoba	parketta	12,67			
konyha	parketta	9,99			
szoba	parketta	14,61			
WC	kerámia	1,20			
WC	kerámia	1,20			
iroda	parketta	93,30			
iroda	parketta	29,25			
összesen		162,22		162,00	

A számítások során a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel számolunk.

A padozat a fa parketta, a WC-ben kerámia burkolatú, a falak vakoltak, festettek. Az ablakok és belső nyílászárók az épület építésének korából származnak felújítandó / cserélendő állapotúak. A megvilágítást hagyományos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos hálózat elavult, felújításra szoruló. A helyiségben a fűtést kéménybe kötött gázkonvektorokkal oldották meg, használati melegvíz előállítás nincs.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei teljesen felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra aktuális állapotban nem alkalmasak.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva szintenként különböző 65-70 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az irodát a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő a helyiségben semmilyen tevékenységet nem folytatott. A bérleti szerződés feltételeiről, valamint a bérleti díjról nem rendelkezünk információval.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan teljes felújítást követően a funkciójának megfelelően, irodaként, vagy lakásként egyaránt hasznosítható.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
kedvező fekvés	felújítási igény
jól alakítható alaprajz	lift hiánya
Lehetőségek	Kockázatok
-	épület vízesedése

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

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

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg mind a hazai, mind a globális ingatlanpiacokat. Európában márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő

drasztikusan csökkenhet.

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

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

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

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

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

A befektetési kockázati szintek 2015-2019 közötti időszakban érzékelhetően csökkentek, amit a kedvező hitelminősítői értékelések (is) tükröznek. Az ingatlanbefektetések hozamszintje ugyanakkor még mindig a cseh és lengyel hozamok felett van: 2020 I. negyedévében a prime yield-ek szintje irodaházak esetében 5,25% kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 4,75/5,25% logisztikai ingatlanok esetében 7,25%-os szinten álltak (JLL). A COVID-19 helyzet kapcsán bizonytalanság alakult ki a befektetési piacokon, ami első sorban a tranzakciók zárásához szükséges nemzetközi utazások korlátozása miatt technikai korlátként jelentkezett. Ugyanakkor a likviditás nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, bár

vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-1,00%-kal emelkedett. Ezen elvárásokra azonban az eladói oldal érdemben nem reagált. Fentiek mellett 2021 I. negyedévében a prime yield szintek a következők szerint alakultak (JLL): iroda 5,25%, kereskedelmi egységek (utcai/bevásárlóközponti) esetében 6,00/6,25% logisztikai ingatlanok esetében 6,75%

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 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 ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

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 egy jelentős forgalmú budai főútvonal mentén, sarokpozícióban fekvő, teljesen felújítandó emeleti irodai. Az összehasonlításra a kerület hasonló földrajzi/piaci területén eladásra kínált irodai hasznosítású, emeleti egységek a megfelelőek.

Összehasonlító adatok

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

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
irodahelyiségek						
Bp. II. Országút (2021.07.)		117	1900-as években épült társasház, 1. emeletén, felújított állapotú, irodai használatra kialakított nappali + 3 szobás lakás	84,9		(726)
Bp. II. Fő utca (2021.07.)		101	1900-as években épült 36 lakásos, lift nélküli társasház, 1. emeletén jó állapotú, irodai használatra kialakított nappali + 2 szobás lakás	72,0		(713)
Bp. III. Óbuda-Újlak (2021.07.)		121	Üzletház 1. emeletén, felújított állapotú irodai	82,28		(680)

Korrekciók, értékképzés

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

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. 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 üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- *A makrokörnyezetet* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- *A mikrokörnyezetet* vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- *A megközelíthetőséget* vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- *az épületen belüli elhelyezkedés* szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- *Az ingatlan méretét* vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- *A szakipari és gépészeti kialakítással* kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- *A befoglaló épület* szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állapotú épületeket.

			Vizsgált	Összehasonlító adat		
				1.	2.	3.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, III.
Utca, hrsz.			Zsigmond	Országút	Fő u.	Újlak
Hátszám			8			
Telek terület		m2	0	0	0	0
Épület összterület		m2	162,0	117	101	121
Ebből pince	30%	m2	0,0	0	0	0
Ebből galéria	50%	m2	0	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	162,0	117	101	121
Redukált terület			162,0	117	101	121
Kínálati ár			eFt	84 900	72 000	82 280
Értékesítési ár			eFt			
Dátum				2021.07.	2021.07.	2021.07
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	706,171	725,64	712,87	680,000
Kínálati korrekció				-10%	-10%	-10%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	635,554	653,077	641,584	612,000
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%			
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-10%	-5%	5%
megközelítés, gyalogos forgalom			100%			
épületen belüli elhelyezkedés			100%			
közművek			100%			
méret			100%			
épületszerkezet			100%			
szakipar			100%	-15%	-15%	-15%
épületgépészet			100%	-10%	-10%	-10%
építészeti karakter/befoglaló ép			100%			
funkció, alaprajz			100%			
alternatív hasznosítás			100%			
bővítési lehetőség			100%			
galéria			100%			
egyéb (lift hiánya)			100%	-5%		-5%
Korrekció mértéke				60%	70%	75%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		391,846	449,109	459,000
Súly			3	33%	33%	33%
Korrigált értékek átlaga		e Ft/m2	433,318			
Becsült érték		Ft	70 197 573			

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 70,0 M Ft
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejáratral és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejáratral rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2021.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejáratral és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- A bérbeadási modellben az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterületével számoltunk, a jelenlegi állapotban, üzletként;
- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a raktár esetében legfeljebb 510,0 eFt/hó (9 EUR/m²/hó,) nettó bérleti díjat vehető figyelembe.
- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 75-90% közötti lehet, tekintettel a kis alapterületre, illetve a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 05%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,25%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Az ingatlan bérbeadhatóságához feltétlenül szükséges beruházásokkal, mint kezdeti ráfordítással számoltunk.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium iroda ingatlan referenciahozam		
5,25%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	1,00%
	Műszaki állapot, színvonal	
0,75%	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	
0,75%	5,50%	1,00%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	5,50%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- náltság	Korrigált
								éves bevétel
			1 EUR=	350,0 Ft				
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL	162,0		9,00		1 458	510 300		5 511 240
iroda	162,0	162,0	9,00	3 150	1 458	510 300	90,0%	5 511 240
II. KÖLTSÉGEK								601 830
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	162,0			250 000	27,22	8 438	0,25%	101 250
Közös költség	(üresedési időszak)			200	104,52	32400	10,00%	38 880
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	162,0			250 000	54,44	16 875	0,50%	202 500
Építményadó	162,0			1 600	69,68	21 600		259 200
III. EREDMÉNY								4 909 410
Tőkésítési ráta							5,50%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				551 000				89 262 000
Kezdeti ráfordítás				150 000				24 300 000
V. Becsült érték aktuális állapotban								64 962 000

**Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 65,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecsülő - 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 értékbecsülő 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	
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	70 000 000	200 000
Hozadéki értékelés	0%	65 000 000	185 714
Egyeztetett érték , kerekítve		70 000 000	200 000

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan forgalmi értéke
összesen, kerekítve
70,0 M Ft,
azaz
hetvenmillió forint.**

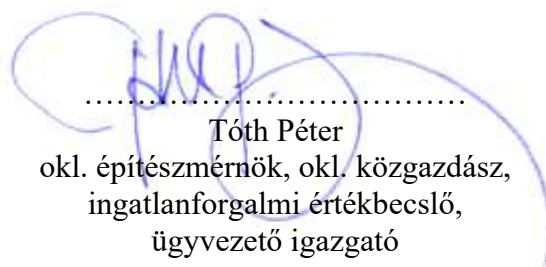
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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.”

Budapest, 2021. július 9.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecslo



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecslo,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/254686/2021

2021.06.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14812/0/A/8 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Zsigmond tér 9. 1. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	162	0 0	615/10000	állami
-------	-----	-----	-----------	--------

Bejegyző határozat: 999979/1999/

1. bejegyző határozat: 172992/1/1995/95.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172992/1/1995/95.09.15

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv. 1. § 116506/1994

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

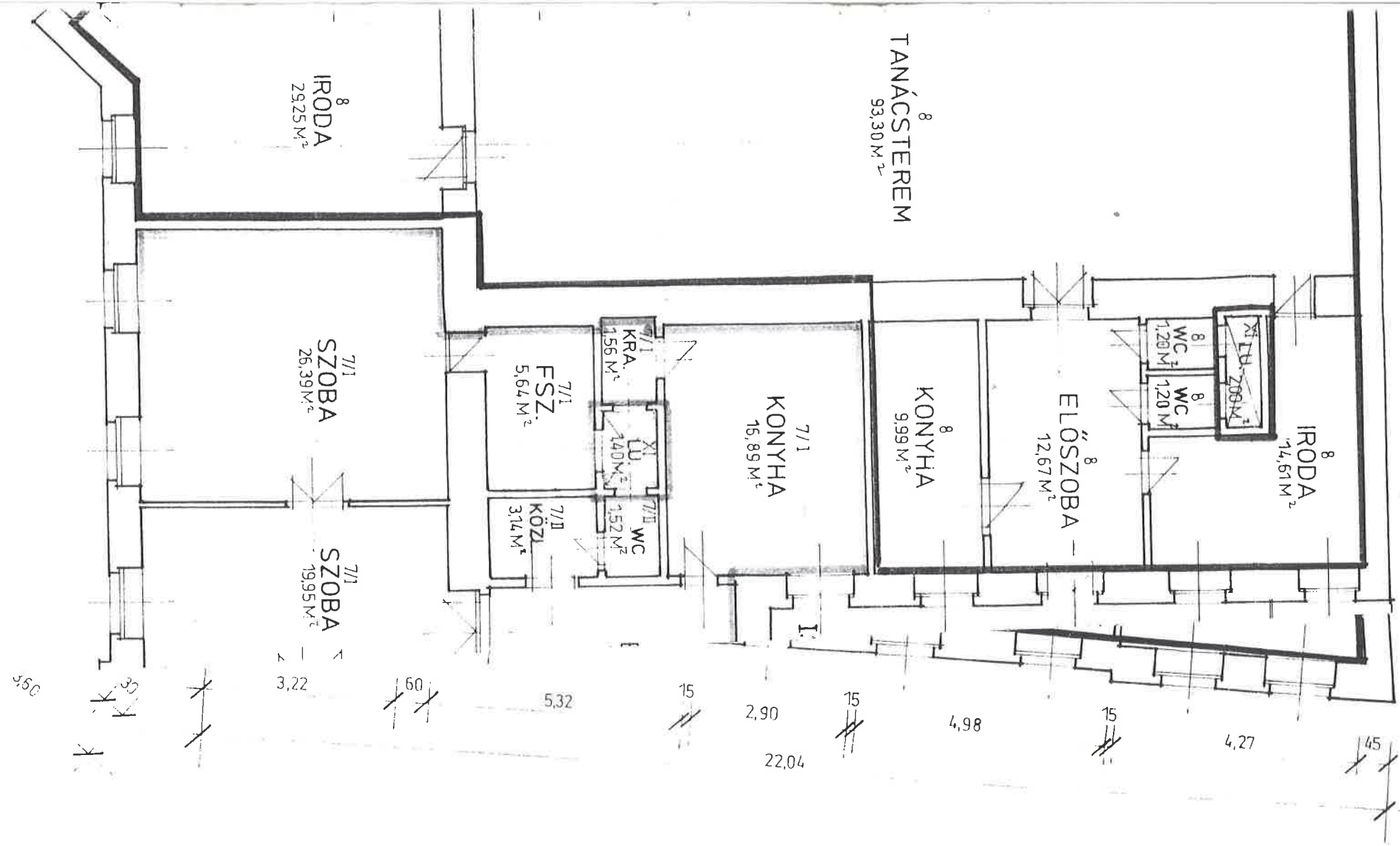
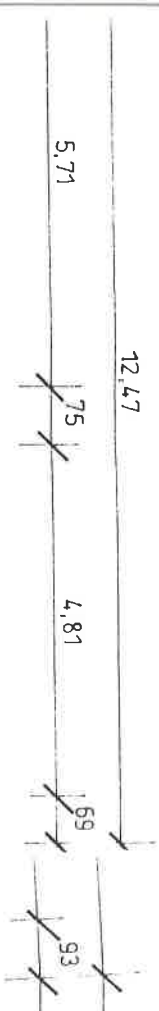
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



I. EMELETI ALAPRAJZ

6	I. ÉM. 11. SZ. LAKÁS BÉRLŐ: ARATÓ BALÁZS	138,14
7	I. ÉM. 12. SZ. LAKÁS TÁRSBÉRLLET - KÖZÖS TER: I. B: MIHÁLYFI JÓZSEF II. B: NAGY KÁROLY	132,37 16,64 70,43 45,30
8	I. ÉM. 13. SZ. LAKÁS BÉRLŐ: MÁJUS 1. TÁRSASÁG	162,22
9	I. ÉM. 14. SZ. LAKÁS BÉRLŐ: MÁRTON GYÖRGY	96,55
	KÖZÖS TERÜLET:	
VI.	LÉPCSŐHÁZ	20,51
XI	FÜGGŐFOLYÓSÓ	24,61
X	LÉGDUDVAROK	5,1

119 BUDAPEST, Budaörsi út 59

1995 Szept 15.

Érkezési dátum	1995.09.15	Eljuttatási dátum	
Ugyanazon a számon	142992	Eljuttatási szám	
Melléklet		Eljuttatás	

BP. II. ZSIGMOND TÉR 8.
/LAJOS U. 2./
I. EMELETI ALAPRAJZ
FELMÉRTE: VOGEL ILONA E-3/01-1
1027. BP. BAJNÓVÓ U. 3.



környezet



utcai homlokzat



udvari homlokzat



kapualj



lépcsőház



előszoba



iroda



WC



egykori konyha



udvari iroda



sarok iroda

