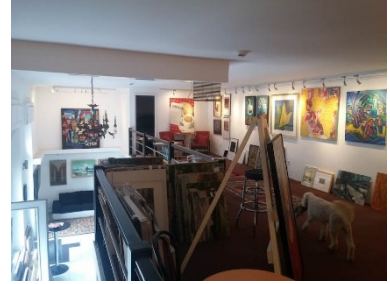


B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

**1023 Budapest, Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
14812/0/A/2 helyrajzi számú albetét,
természetben**

**Ü Z L E T 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:	üzlet
Az ingatlanok címe:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint (14812/0/A/2 hrsz.)
Értékelt jog / mértéke	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 228 m ²

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Zsigmond téren álló önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú belső 3 szintes üzlethelyiség. 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, 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 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 Zsigmond téri frontjának nyugati oldalát és részben a Bécsi úti földszintet is elfoglalja. Jelenleg egy közvetlen utcai bejárata (Zsigmond tér) és egy udvari bejárata van (kapualj). A vizsgált helyiség belső 3 szintes, a Zsigmond téri oldal alapincézett, míg az utcafronti és udvari rész részben galériázott (acél szerkezetű galéria), a szinteket acél szerkezetű lépcsők, valamint a pincét és a földszintet egy használaton kívüli étellift köti össze. A földszint Zsigmond téri részén egyterű üzlettér, udvari részén kiszolgálóterek találhatók, a pincében a korábbi éttermi funkcióhoz kötődő felosztást megőrizték, míg a galérián nyitott üzlettér és kétnemű mellékhelyiségek találhatók. A padozat a földszinti üzletben greslap, a közlekedőben és mellékhelyiségekben műkő, a galérián szőnyegpadló és kerámia burkolat található, pincében kerámia és simított cement burkolat található. A pincészek terekben a vakolat nagy részét leverték a vizesedés miatt, földszinten és a galérián a falak vakoltak festettek. A megvilágítást hagyományos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos hálózat elavult, felújításra szoruló. A nyílászárók fa szerkezetek kettős üvegezéssel, a belső ajtók típus szerkezetek. A helyiségben a fűtést és a hmv-t, a földszinten elhelyezett kombicirkó gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátoros. A helyiségben egy korszerűtlen klímaberendezés is található.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra azonban alkalmasak. A helyiség több pontján vizesedés jelei láthatóak. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva szintenként különböző 75-85 %-os. Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő a helyiségben művészeti galériát működtet. Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet.

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 350 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	92 000 000 Ft	262 857 EUR
Hozadéki megközelítés piaci adatok alapján	76 600 000 Ft	217 143 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	92 000 000 Ft	262 857 EUR

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

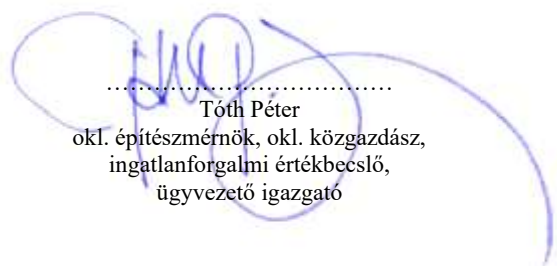
Egyéb megjegyzések

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

Budapest, 2021. 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 földszinti üzlethelyiség (14812/0/A/2 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. július 5.
- értékelés zárása 2017. július 9.
- értékelés hatálya 2017. október 9. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS 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);
- felmérési alaprajz;

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 utcai bejáratú belső 3 szintes üzlethelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.06.01)

cím:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
helyrajzi szám:	14812/0/A/2
terület (m ²):	228
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	865/10 000
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, 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: 3 (pince+fszt+galéria)
- hasznos alapterület: 228 m²
- jellemző belmagasság: 4,5 - 2,6 m fszt, galérián 2,3 m

Az ingatlan az épület Zsigmond téri frontjának nyugati oldalát és részben a Bécsi úti földszintet is elfoglalja. Jelenleg egy közvetlen utcai bejárata (Zsigmond tér) és egy udvari bejárata van (kapualj). A vizsgált helyiség belső 3 szintes, a Zsigmond téri oldal alapincézett, míg az utcafronti és udvari rész részben galériázott (acél szerkezetű galéria), a szinteket acél szerkezetű lépcsők, valamint a pincét és a földszintet egy használaton kívüli étellift köti össze. A földszint Zsigmond téri részén egyterű üzlettér, udvari részén kiszolgálótér találhatóak, a pincében a korábbi éttermi funkcióhoz kötődő felosztást megőrizték, míg a galérián nyitott üzlettér és kétnemű mellékhelyiségek találhatóak.

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/2		246,30	0,00	228,00	0,00
pincszint		66,20	0,00		
közlekedő	cem. sim.	12,50			
raktár	cem. sim.	6,70			
folynosó	cem. sim.	7,60			
szellőző	cem. sim.	8,00			
előtér	kerámia	2,40			
öltöző	kerámia	6,30			
öltöző	kerámia	7,10			
WC	kerámia	2,60			
zöldség előkészítő	kerámia	6,10			
tojás mosó	kerámia	3,40			
hús előkészítő	kerámia	3,50			
földszint		120,40	0,00		
üzlettér	kerámia	66,90			
raktár	kerámia	3,40			
felvonó		2,30			
közlekedő	kerámia	7,30			
előtér	kerámia	4,10			
WC	kerámia	2,50			
fekete mosogató	kerámia	5,30			
hulladék tár.	kerámia	1,80			
konyha	kerámia	16,10			
tálaló	kerámia	6,80			
fehér mosogató	kerámia	3,90			

galéria		59,70	0,00	
galéria	szőnyegpadló	38,40		
iroda	szőnyegpadló	7,30		
előtér és WC	kerámia	5,10		
előtér és WC	kerámia	8,90		
összesen		246,30	228,00	

A számítások során a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel számolunk.

A padozat a földszinti üzletben greslap, a közlekedőben és mellékhelyiségekben működő, a galérián szőnyegpadló és kerámia burkolat található, pincében kerámia és simított cement burkolat található. A pinceszinti terekben a vakolat nagy részét leverték a vizesedés miatt, földszinten és a galérián a falak vakoltak festettek. A megvilágítást hagyományos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos hálózat elavult, felújításra szoruló. A nyílászárók fa szerkezetek kettős üvegezéssel, a belső ajtók típus szerkezetek. A helyiségben a fűtést és a hmv-t, a földszinten elhelyezett kombicirkó gázkazán biztosítja, a hőleadás radiátoros. A helyiségben egy korszerűtlen klímaberendezés is található.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra azonban alkalmasak. A helyiség több pontján vizesedés jelei láthatóak.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva szintenként különböző 75-85 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő a helyiségben művészeti galériát működtet. A bérleti szerződés feltételeiről, valamint a bérleti díjról nem rendelkezünk információval.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
jó láthatóság, sarokpozíció	zömében felújítandó állapot
	belső 3 szint
Lehetőségek	Kockázatok
-	épület vizesedése

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 szembenéznük, 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 szembenéznünk. 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 értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással 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, háromszintes, átlagos műszaki állapotú, részben kereskedelmi, részben irodai hasznosításra alkalmas ingatlan. Az összehasonlítás során a kerület hasonló földrajzi/piaci területén eladásra kínált kereskedelmi egységek jöhetnek szóba.

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
üzlethelyiségek						
Bp. II. Fő u. (2021.07.)		142 F:71 G:71 (107)	földszinti utcai bejáratú, belső 2 szintes (fszt, galéria), jó állapotú, irodai használatra kialakított üzlethelyiség	99,0		(925)
Budapest II. Rózsadomb Rómer Flóris út (2020.08.)		110	Kereszteződésben fekvő, téglalapítású, utcai elhelyezkedésű, újszerű állapotú, étterem kis terasz lehetőségével,	89,0		(809)

Bp. II. Varsányi I. u. (2021.03)		52	Két önálló, de egybe nyitott és együtt hasznosított, földszinti, utcai bejáratú üzlethelyiség (étterem) terasz nyitás nem lehetséges		33,03	<u>635</u>
Bp. III. Óbuda (2021.07.)		188 F:166 P:22 (177)	földszinti utcai bejáratú, belső 2 szintes (fszt, pince), jó állapotú, irodai használatra kialakított üzlethelyiség	89,99		(508)

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.	4.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, III.
Utca, hrsz.			Zsigmond	Fő u.	Rómer F. út	Varsányi I.	Óbuda
Hátszám			8				
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2	228,0	142	110	52	188
Ebből pince	30%	m2	66,2	0	0	0	22
Ebből galéria	50%	m2	41	71	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	120,4	71	110	52	166
Redukált terület			161,0	107	110	52	173
Kínálati ár		eFt		99 000	89 000		89 990
Értékesítési ár		eFt				33 030	
Dátum				2021.07.	2020.08.	2021.03	2021.07
Kiinduló fajlagos érték		eFt/m2	565,012	929,58	809,09	635,192	521,379
Kínálati korrekció				-10%	-10%	0%	0%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	521,545	836,620	728,182	635,192	521,379
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%				
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-15%	-10%	-5%	10%
megközelítés, gyalogos forgalom			100%				5%
épületen belüli elhelyezkedés			100%				
közművek			100%				
méret			100%	5%			
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%	-5%		-5%	-5%
épületgépészet			100%				
építészeti karakter/befoglaló ép			100%				
funkció, alaprajz			100%	-5%	-5%		
alternatív hasznosítás			100%				
bővítési lehetőség			100%				
galéria			100%				
egyéb (vizesedés)			100%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció mértéke				75%	80%	85%	105%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		627,465	582,545	539,913	547,448
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	574,343				
Becsült érték		Ft	92 446 232				

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 92,0 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 550,0 eFt/hó (fszt 10 EUR/m²/hó, galéria 4,9 EUR/m²/hó, pince 2,9 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 1,0%-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,

Diszkontráta, pénzügyi adatok

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

1) Prémium kereskedelmi ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országos belüli elhelyezkedés	
	Városos belüli elhelyezkedés	1,50%
0,75%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	0,25%
0,75%	7,00%	1,75%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	7,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap- terület	Bérbe- adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz- nátság	Korrigált
								éves bevétel
			1 EUR=	350,0 Ft				
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL	228,0		6,88		1 569	549 276		5 932 181
Földszint	120,4	120,4	9,75	3 413	1 174	410 865	90,0%	4 437 342
Galéria	41,4	41,4	4,88	1 706	202	70 639	90,0%	762 899
Pincszint	66,2	66,2	2,93	1 024	194	67 772	90,0%	731 940
II. KÖLTSÉGEK								597 786
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	120,4			250 000	20,23	6 271	0,25%	75 250
Közös költség	(üresedési időszak)			200	77,68	24080	10,00%	28 896
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	120,4			250 000	80,91	25 083	1,00%	301 000
Építményadó	120,4			1 600	51,78	16 053		192 640
III. EREDMÉNY								5 334 395
Tőkésítési ráta							7,00%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK					473 445			76 205 640

**Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 76,0 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 értékbecslo - megfelelo indoklással alátámasztva - a bovebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslo 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	350
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	92 000 000	262 857
Hozadéki értékelés	0%	76 000 000	217 143
Egyeztetett érték , kerekítve		92 000 000	262 857

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan forgalmi értéke
összesen, kerekítve
92,0 M Ft,
azaz
kilencvenkettőmillió forint.**

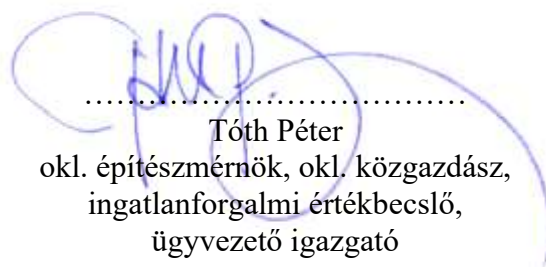
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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 értékbecsülő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,
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: 8000004/304546/2021

2021.06.29

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14812/0/A/2 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Zsigmond tér 8. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	228	0 0	865/10000	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 XXXIII. 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

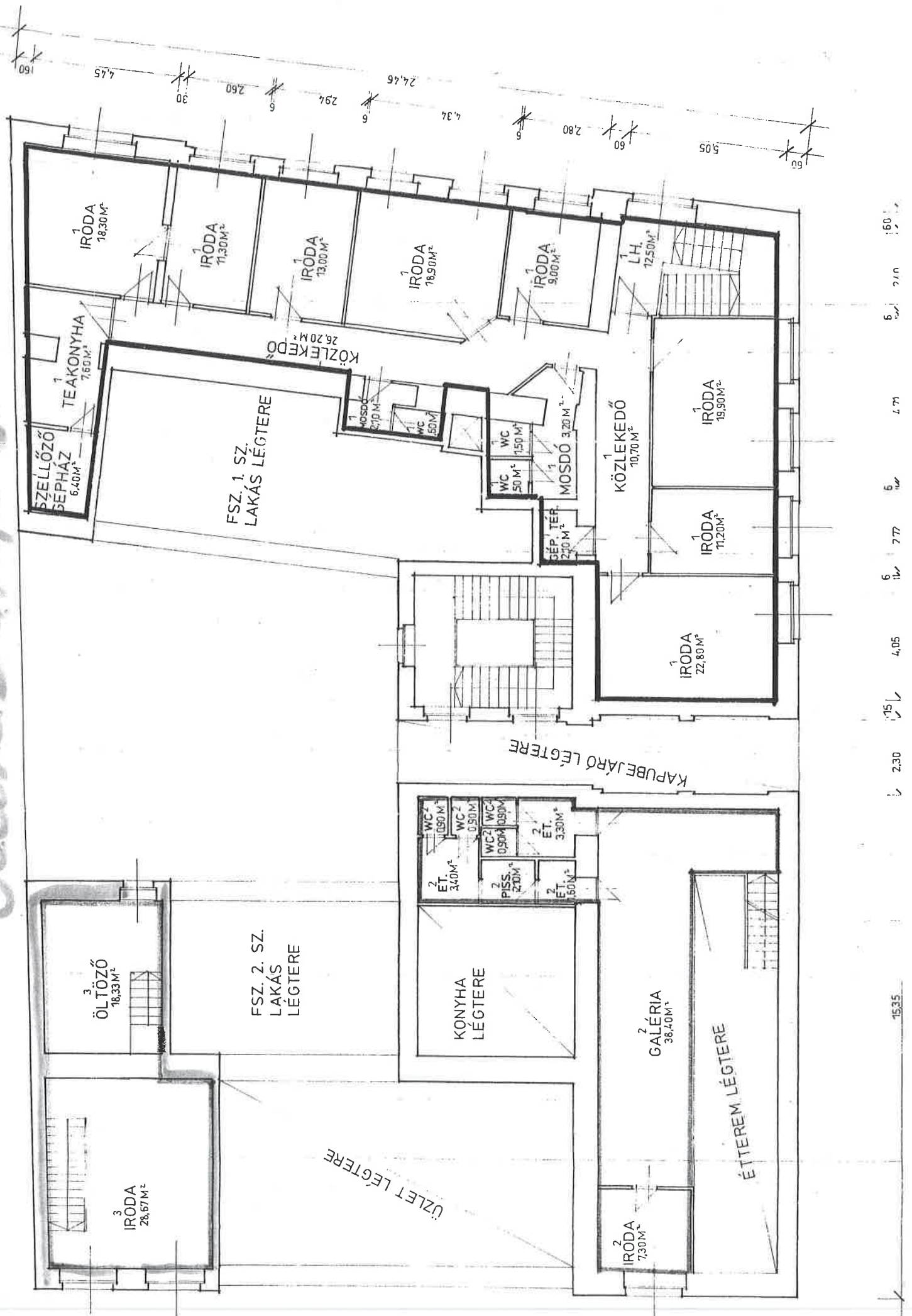
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

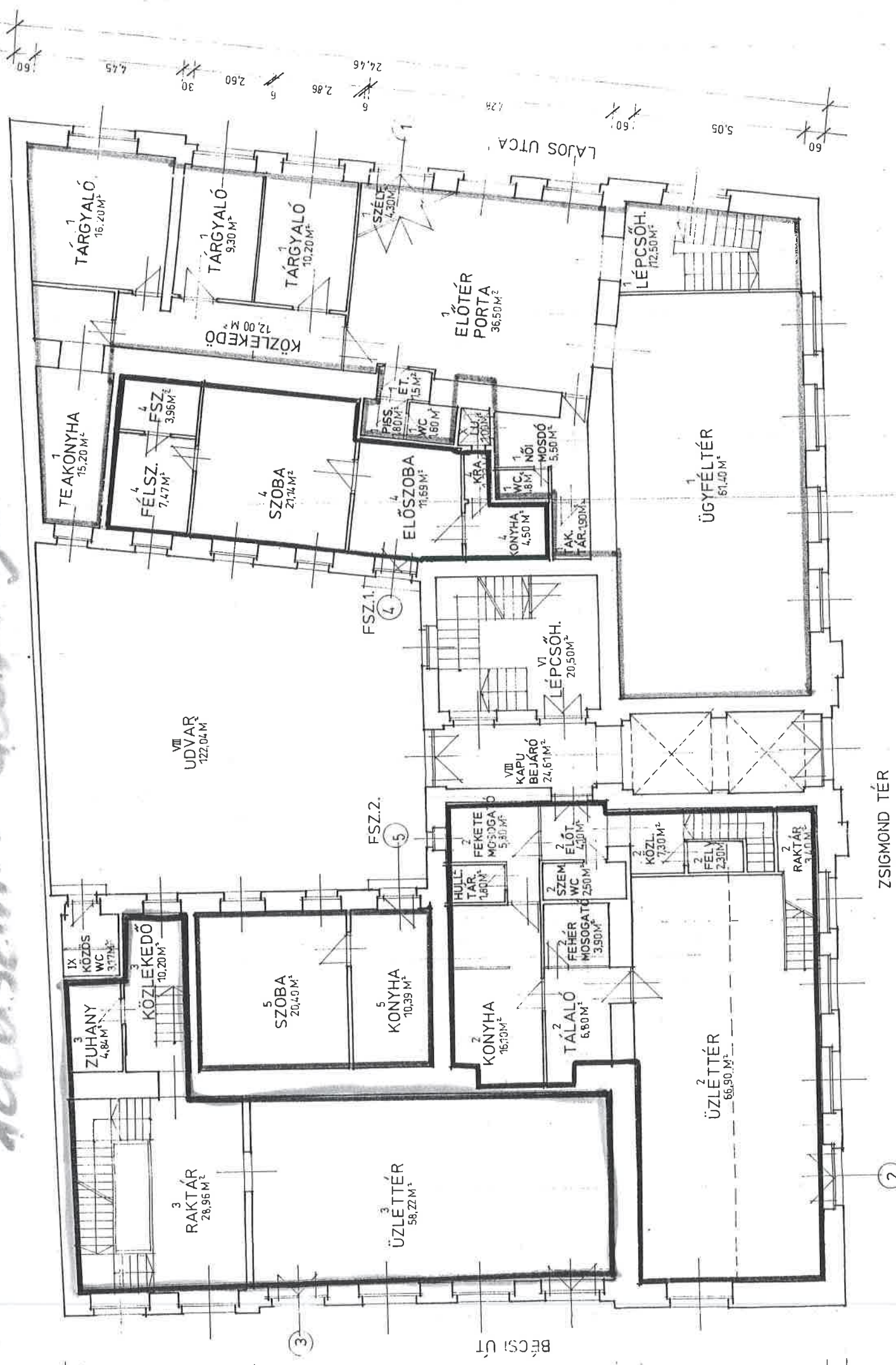
Nem hiteles tulajdoni lap

Calvin's laprazzo



14812/0/A/3

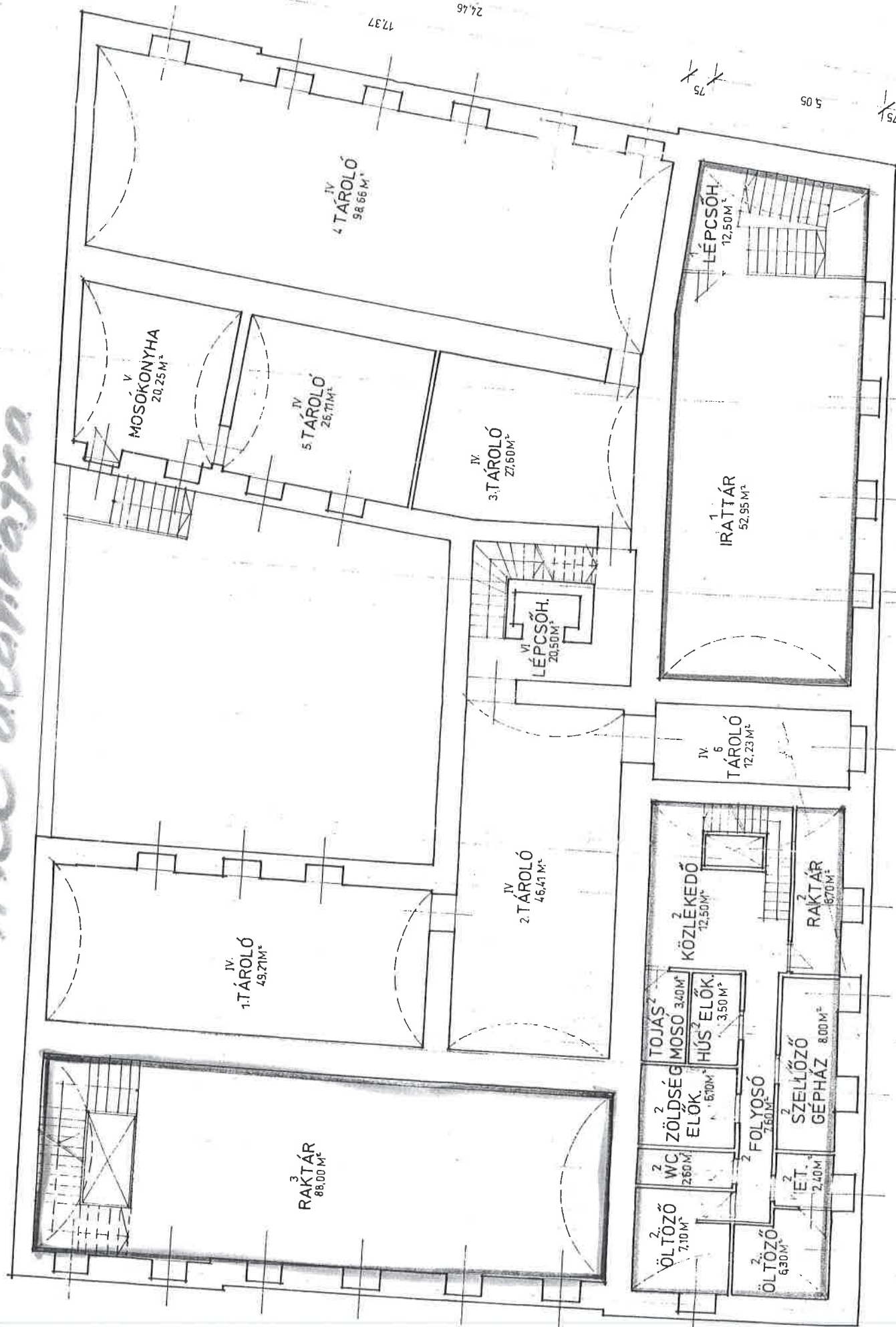
1. emeleti alaprajz



ZSIGMOND TÉR

(2)

ကက'ဒ်



76

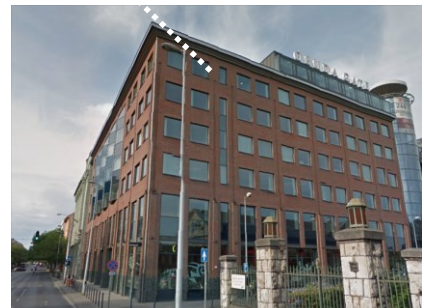
2

22

—



környezet



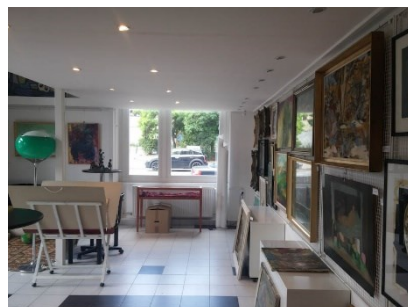
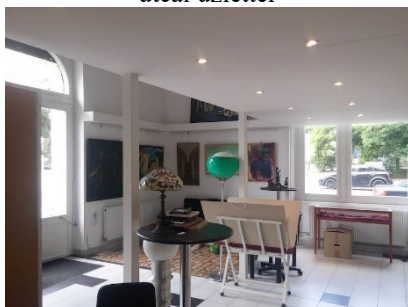
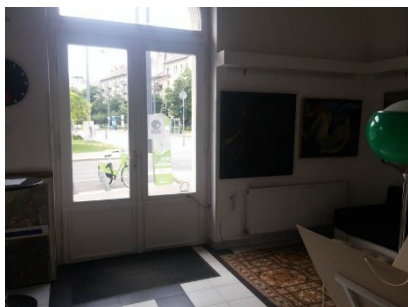
utcai homlokzat



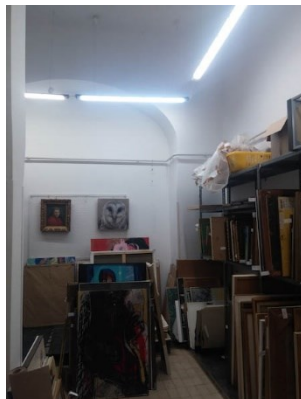
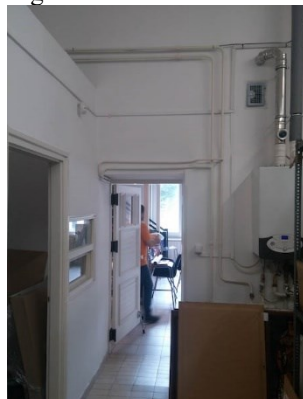
utcai bejárat



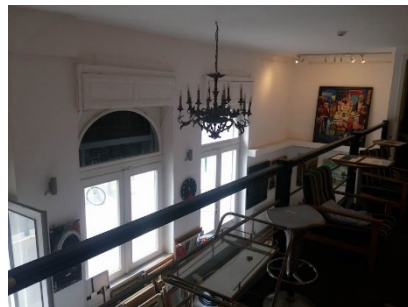
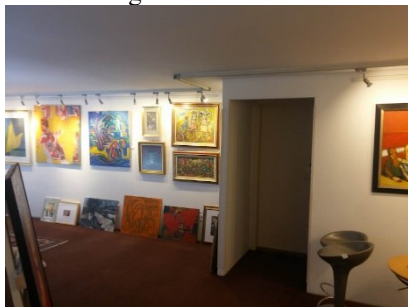
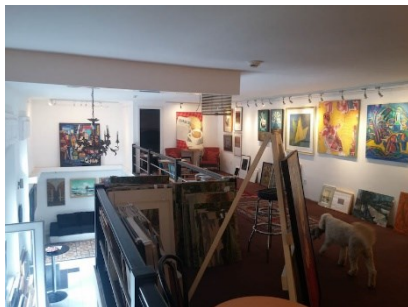
utcai üzlettér



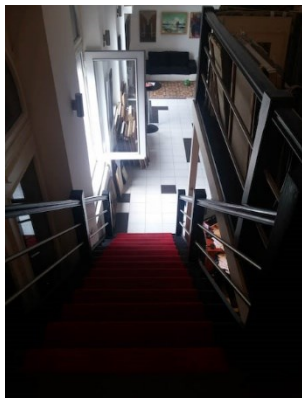
földszinti kiszolgáló terek



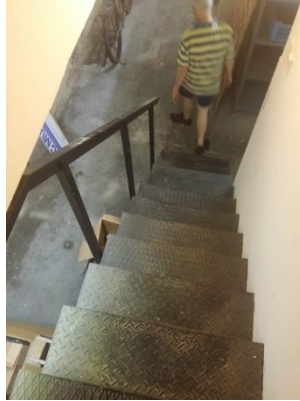
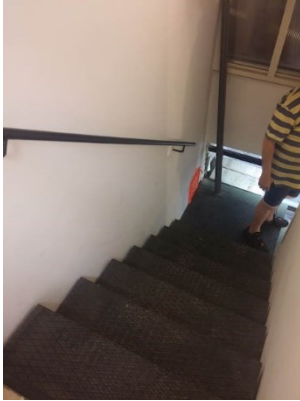
galéria üzlettér



galéria kiszolgáló terek



pinceszint



pinceszint



pinceszint



vízóra

gázóra

kazán

léghkondicionáló

