

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, Lajos u. 9. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő
14588/0/A/25 helyrajzi számú albetét,
természetben
I R O D A
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, Lajos utca 9. földszint (14588/0/A/25 hrsz.)
 Értékelt jog / mértéke Tulajdon 1/1
 Az ingatlan leírása: Telek 0 db 0 m² felépítmény 1 db 203 m²
 Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, Újlakon, a Lajos utca Lukács utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy két utcai bejáratú földszinti irodahelyiség, melyet aktuálisan részben üzletként hasznosítanak. 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 vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+mF+3 szintelosztással, a szomszédos Lukács utcai épületekhez zártan kapcsolódva. A szinteket egy kétkarú lépcső köti össze, mely az épület középső, udvari részén helyezkedik el, látványosan üvegezett lépcsőházban. A lakások a zárt lépcsőházból és a belső függőfolyosókról nyílnak. Az ingatlan az épület teljes Lajos utcai földszinti frontját és részben a Lukács utcai földszintet is elfoglalja. Jelenleg 2 közvetlen utcai bejáratú: az eredeti bejárat a Lukács utcáról nyílik, azonban az ingatlan Lajos utcai szakaszán a bérlo 3 irodahelyiséget üzletként alakított, és azoknak közvetlen Lajos utcai bejáratot nyitott az épület homlokzatán. A vizsgált helyiség belső 2 szintes, a teljes alapterület fölött egy vasbeton szerkezetű galéria található. A szinteket egy egykarú lépcső köti össze a Lukács utcai bejárat mellett. A vizsgálat idején a földszint 3 Lajos utcai irodájában élelmiszerbolt működik (szűrkével jelölt földszinti irodák a helyiséglistán) cca. 49 m² alapterületen. A földszinten egyéb átszervezést nem hajtottak végre, a korábbi irodák a boltot kiszolgáló raktár funkciót kaptak, a helyiség közepén különálló WC-k találhatók. A padozat a földszinti üzletben greslap, a közlekedőben és mellékhelyiségekben műkő, az irodatermekben parketta burkolatú, a galérián parketta és műkő burkolat található, a falak vakoltak festettek. A megvilágítást hagyományos izzós lámpatestek biztosítják. Az elektromos hálózat elavult, felújításra szorul. A nyílászárók fa szerkezetek kettős üvegezéssel, a belső ajtók típus szerkezetek az 1970-es évekből, az üzletként használt helyiségek új fém szerkezetű hőszigetelő üvegezéssel portállal rendelkeznek. A helyiségben a fűtést távfűtés biztosítja, a rendszerről a galériaszintű radiátorokat leválasztották (azok nem működnek). A használati melegvizet elavult átfolyós villanybojlerek biztosítják. A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra azonban alkalmasak, az üzletként használt helyiségek felújított állapotúak. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os, az élelmiszerboltként alakított részen 85-90%. Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlo a földszinti tereket élelmiszer kereskedés és kapcsolódó raktár céljára használta. Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet. A jelenlegi kialakítás lehetővé teszi a földszint és galériaszint szétválasztását és önálló hasznosítását (két elkülönült bejáraton keresztül).

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 350 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	79 000 000 Ft	225 714 EUR
Hozadéki megközelítés piaci adatok alapján	60 600 000 Ft	171 429 EUR
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	79 000 000 Ft	225 714 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. építésmérnök, 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
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

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

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1023 Budapest, Lajos utca 9. szám alatti földszinti üzlethelyiség (14588/0/A/25 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 Lajos utca Lukács utcai kereszteződésénél fekvő önálló ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy két utcai bejáratú földszinti irodahelyiség, melyet aktuálisan részben üzletként hasznosítanak.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2021.06.01)

cím:	1023 Budapest, Lajos u. 9. földszint
helyrajzi szám:	14588/0/A/25
terület (m ²):	203
helyiség típusa:	iroda*
közös tulajdoni hányad	1508/10000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	eredeti felvétel
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

*az ingatlan Lajos utcai szakaszán a bérlő 3 irodahelyiséget üzletté alakított, és azoknak közvetlen Lajos utcai bejáratot nyitott az épület homlokzatán.

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, a Lajos utca és a Lukács utca kereszteződésénél helyezkedik el. A szűkebb környék zárt sorúan 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. 150 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 épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+mF+3 szintelosztással, a szomszédos Lukács utcai épületekhez zárt sorúan kapcsolódva. A szinteket egy kétkarú 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 utcafronton a vizsgált részben üzleté alakított iroda található. A társasház homlokzata jó állapotú, felújított.

3.4. Közművek

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

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 2 (fszt+galéria)
- hasznos alapterület: 203 m²
- jellemző belmagasság: 2,6 m fszt, galérián 1,9-2,0 m

Az ingatlan az épület teljes Lajos utcai földszinti frontját és részben a Lukács utcai földszintet is elfoglalja. Jelenleg 2 közvetlen utcai bejáratú: az eredeti bejárat a Lukács utcáról nyílik, azonban az ingatlan Lajos utcai szakaszán a bérlő 3 irodahelyiséget üzletté alakított, és azoknak közvetlen Lajos utcai bejáratot nyitott az épület homlokzatán. A vizsgált helyiség belső 2 szintes, a teljes alapterület fölött egy vasbeton szerkezetű galéria található. A szinteket egy egykarú lépcső köti össze a Lukács utcai bejárat mellett. A vizsgálat idején a földszint 3 Lajos utcai irodájában élelmiszerbolt működik (szürkével jelölt földszinti irodák a helyiséglistában) cca. 49 m² alapterületen. A földszinten egyéb átszervezést nem hajtottak végre, a korábbi irodák a boltot kiszolgáló raktár funkciót kaptak, a helyiség közepén különmemű WC-k találhatók. A galéria alaprajza megegyezik a földszintével. A helyiség alapterülete a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz és a helyszíni szemle alapján a következő:

Albetét	Burkolat	Felmérési	Tulajdoni
sztint, helyiség		Üzlet	lap
		m2	m2
14588/0/A/25		202,8	203,0
földszint		99,4	99,4
közlekedő		13,9	
iroda		20,6	
raktár		3,8	
iroda		5,7	
iroda		13,0	
iroda		17,5	
iroda		18,1	
raktár		2,5	
ffi wc		1,8	
női wc		2,5	
galéria		103,4	103,6
közlekedő		19,3	
iroda		21,6	
iroda		7,0	
iroda		13,2	
iroda		15,4	
tárgyaló		20,1	
teakonyha		2,6	
ffi wc		1,8	
női wc		2,6	

A padozat a földszinti üzletben greslap, a közlekedőben és mellékhelyiségekben műkő, az irodatermekben parketta burkolatú, a galérián parketta és műkő burkolat található, 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 az 1970-es évekből, az üzletként használt helyiségek új fémszerkezetű hőszigetelő üvegezésű portállal rendelkeznek. A helyiségben a fűtést távfűtés biztosítja, a rendszerről a galériaszintű radiátorokat leválasztották (azok nem működnek). A használati melegvizet elavult átfolyós villanybojlerek biztosítják.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei felújítandó állapotban vannak, funkciójának megfelelő használatra azonban alkalmasak, az üzletként használt helyiségek felújított állapotúak. A helyiség több pontján vizesedés jelei láthatóak. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 75-80 %-os, az élelmiszerboltta alakított részen 85-90%.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő a földszinti tereket élelmiszer kereskedés és kapcsolódó raktár céljára használta. A galéria üresen állt.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet. A jelenlegi kialakítás lehetővé teszi a földszint és galériaszint szétválasztását és önálló hasznosítását (két elkülönült bejáraton keresztül).

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
sarokpozíció	zömében felújítandó állapot
földszinti terek üzletkénti hasznosítása	nehezebben hasznosítható, nagy területű galériaszint
Lehetőségek	Kockázatok
földszint és galéria elkülönített használata	

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, kétszintes, átlagos műszaki állapotú, részben kereskedelmi, részben irodai hasznosításra alkalmas ingatlan. A földhivatali nyilvántartásban egységesen irodaként regisztrált, földszintje ugyanakkor a természetben üzletként hasznosított. Az összehasonlítás során a valós használathoz igazodva, 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, téglapépítésű, 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)

Korrektciók, 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 járulékos 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.			Lajos	Fő u.	Rómer F. út	Varsányi I.	Óbuda
Házszám			9				
Telek terület		m2	0	0	0	0	0
Épület összterület		m2	203,0	142	110	52	188
Ebből pince	50%	m2	0,0	0	0	0	22
Ebből galéria	50%	m2	104	71	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	99,4	71	110	52	166
Redukált terület			151,2	107	110	52	177
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	561,772	929,58	809,09	635,192	508,418
Kínálati korrekció				-10%	-10%	0%	0%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	0%	0%
Fajlagos érték		eFt/m2	518,305	836,620	728,182	635,192	508,418
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%				
mikrokörnyezeti jellemzők			100%	-20%	-15%	-10%	5%
megközelítés, gyalogos forgalom			100%				
épületen belüli elhelyezkedés			100%				
közművek			100%				
méret			100%	5%			
épületszerkezet			100%				
szakipar			100%	-5%	-5%	-5%	-5%
épületgépészet			100%			-5%	-5%
építészeti karakter/befoglaló ép			100%				
funkció, alaprajz			100%	-15%	-5%		
alternatív hasznosítás			100%				
bővítési lehetőség			100%				
galéria			100%				
egyéb (bérleti szerződés)			100%				
Korrekció mértéke				65%	75%	80%	95%
Korrigált fajlagos ár		eFt/m2		543,803	546,136	508,154	482,997
Súly			4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga		eFt/m2	520,273				
Becsült érték		Ft	78 665 210				

**Az ingatlan összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 79,0 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 bejáráttal 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 bejáráttal 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 bejáráttal 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 bejáráttal 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 476,0 eFt/hó (fszt 9 EUR/m²/hó, galéria 4,5 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 élünk, 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	203,0	203,0	6,70	2 346		476 280		5 143 824
Földszint	99,4	99,4	9,00	3 150	895	313 110	90,0%	3 381 588
Galéria	103,6	103,6	4,50	1 575	466	163 170	90,0%	1 762 236
II. KÖLTSÉGEK								926 898
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	203,0			250 000	12,08	4 229	0,10%	50 750
Közös költség	(üresedési időszak)			180	104,40	36540	10,00%	43 848
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	203,0			250 000	120,83	42 292	1,00%	507 500
Építményadó	203,0			1 600	77,33	27 067		324 800
III. EREDMÉNY								4 216 926
Tőkésítési ráta							7,00%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK					296 758			60 241 800

**Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 60,0 M Ft.
A becült 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 elvart kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

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

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	350
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	79 000 000	225 714
Hozadéki értékelés	0%	60 000 000	171 429
Egyeztetett érték , kerekítve		79 000 000	225 714

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan forgalmi értéke
összesen, kerekítve
79,0 M Ft,
azaz
hetvenkilencmillió forint.**

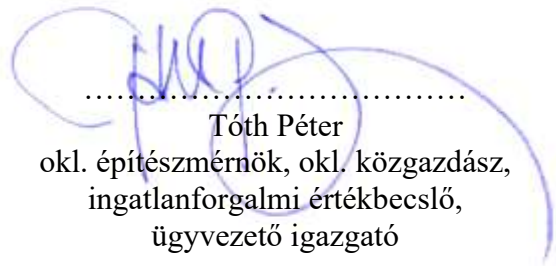
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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: 8000004/254625/2021

2021.06.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14588/0/A/25 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Lajos utca 9. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	203	0 0	1508/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999959/1999/				

2. bejegyző határozat: 59376/1996/1996.02.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59376/1996/1996.02.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

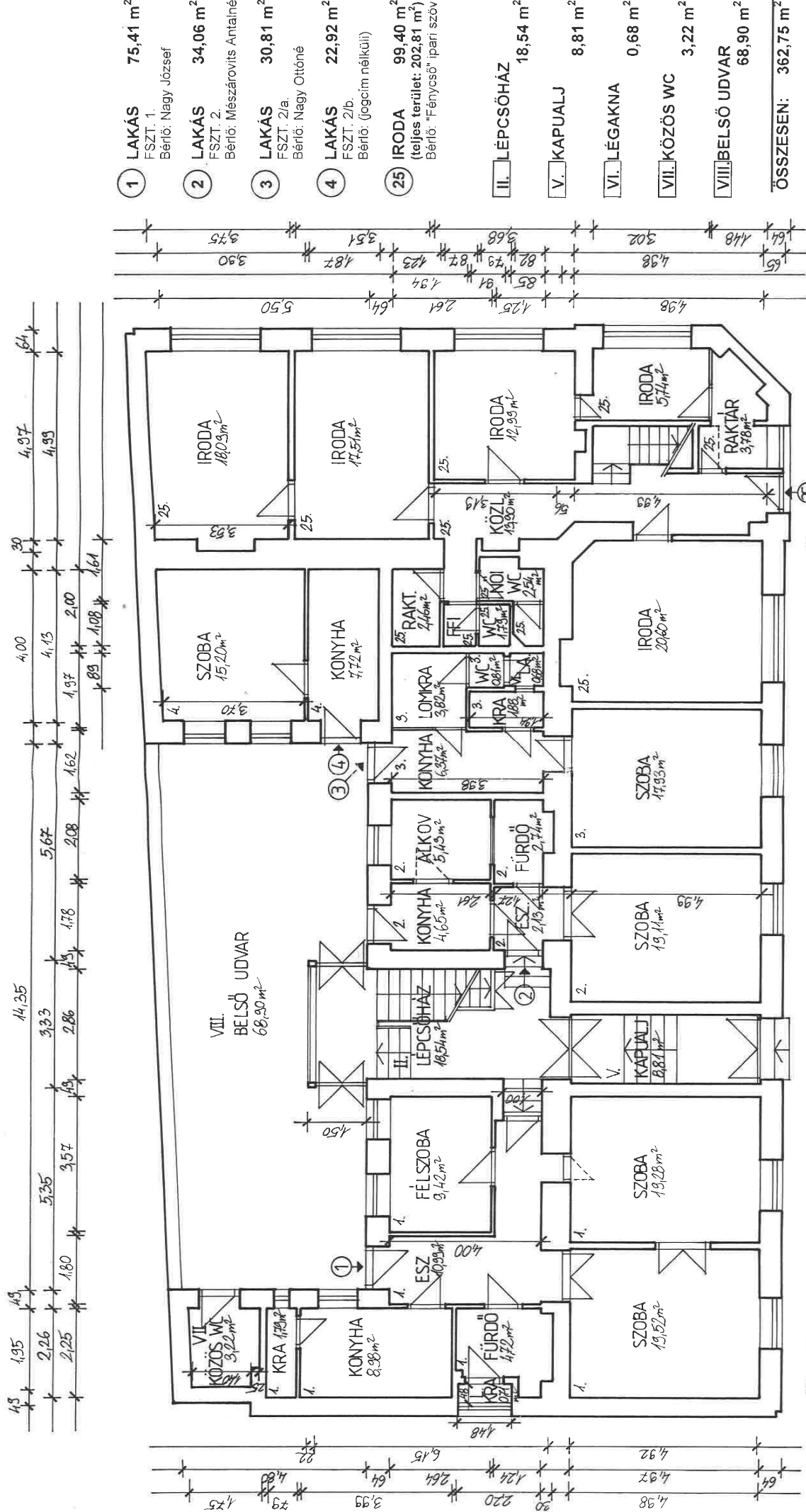
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

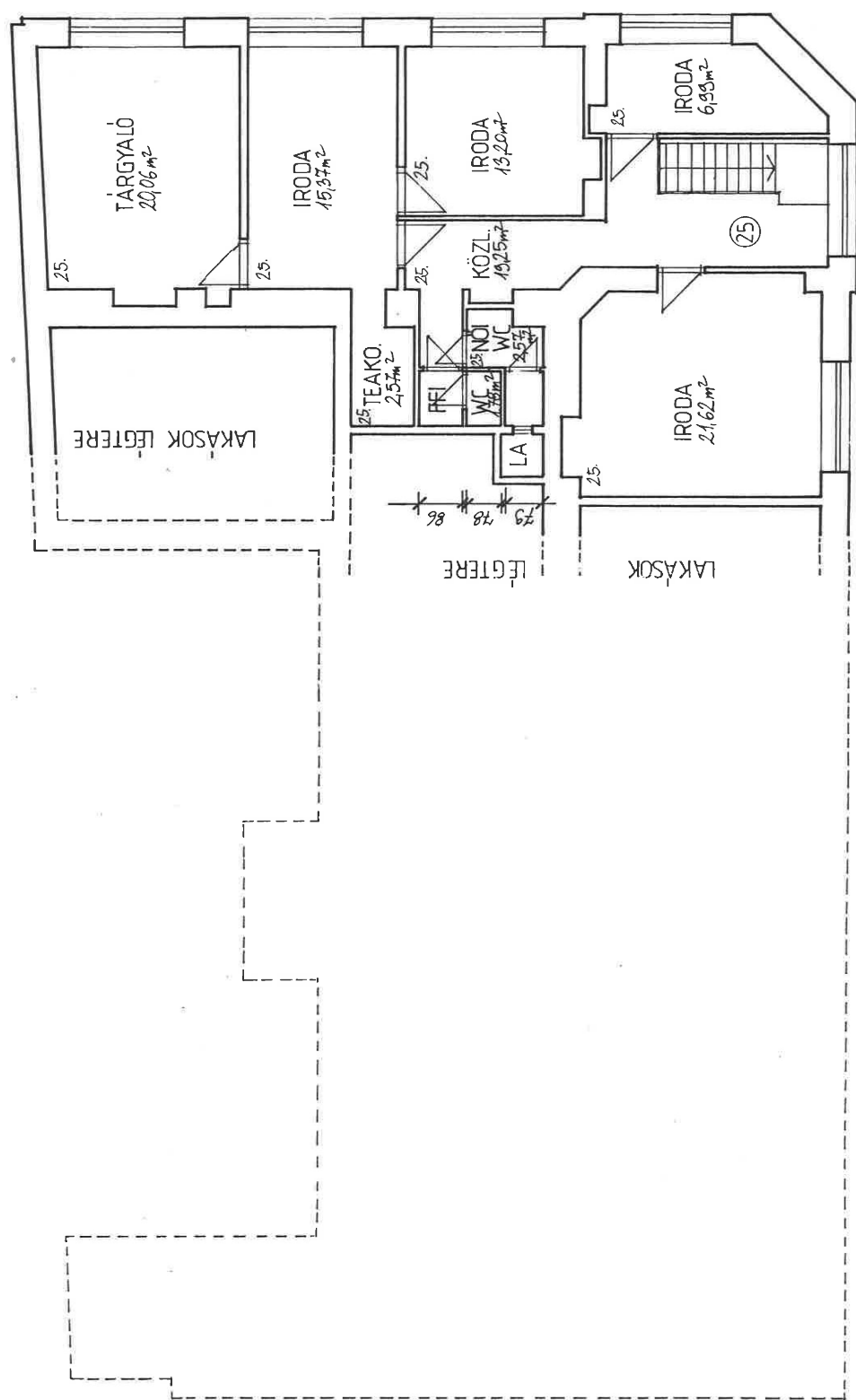
Nem hiteles tulajdoni lap



HELYSZÍN:		RAJZSZÁM:	
BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		STUDIO VART BT.	
RAJZ MEGNEVEZÉS:		1147 Budapest, Czobor u. 90. Telefon: 221-7785	
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		MÉRETARÁNY:	
TERVEZŐ: Á. D.		1 : 100	
SZERKESZTŐ:		RAJZOLÓ:	
ÁBRAHÁM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN		TERVEZŐ:	
		FELMÉRÉS	
		DÁTUM:	
		1995. NOV.	

34	4,93	64
2,01	4,93	
1,03	1,63	3,51
1,08	81,38	

3,93	4,11	3,08	3,76	3,29	4,28	4,98	5,02	3,07	1,45	64
				4,77	1,65	85	5,3	40		



24	125	2,11	58	84	171	177	64
		4,20	40	2,65	37	140	

LUKÁCS U.

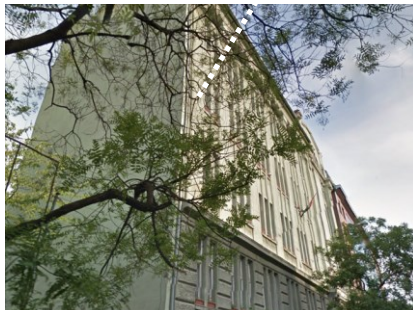
25 IRODA 103,41 m²
(teljes terület: 202,81 m²)
Bérlet: "Fénycső" ipari szövet

ÖSSZESEN: 103,41 m²

HELY SZÍN:		RAJZSZÁM:	
BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		STUDIO VART BT.	
RAJZ MEGNEVEZÉS:		1147 Budapest, Czobor u. 90. Telefon: 221-7785	
FÉLEMELETI ALAPRAJZ		TERVFAJTA:	
TERVEZŐ: ABRAHÁM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN		FELMÉRÉSI	
SZERKESZTŐ:		DÁTUM:	
1 : 100		1995. NOV.	



környezet



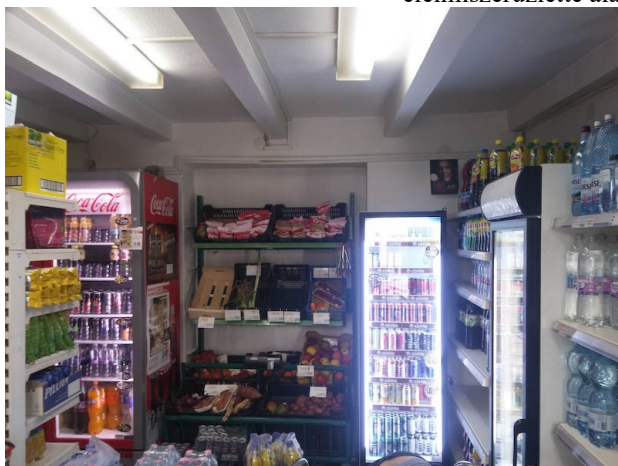
utcai homlokzat



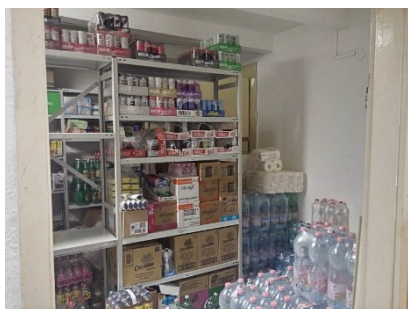
Lajos utcai bejárat



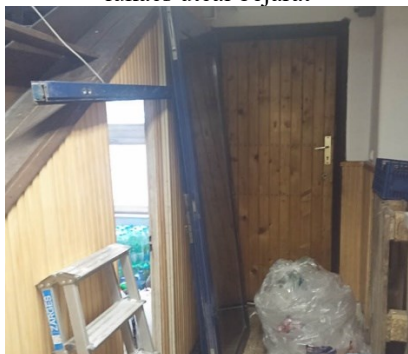
élelmiszerüzletként alakított földszinti irodák



földszinti raktárak



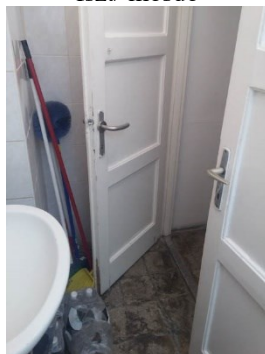
lukács utcai bejárat



fszt/ WC



fszt/ mosdó



fszt / közlekedő



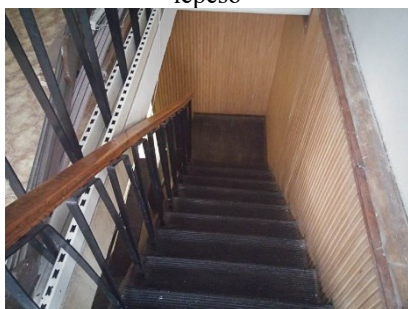
galéria / közlekedő



galéria / iroda



lépcső



galéria / iroda



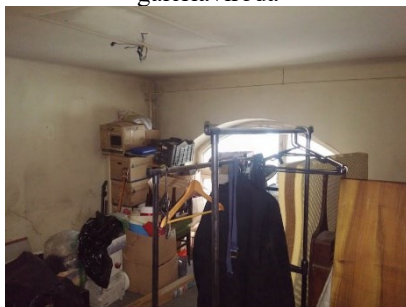
galéria / iroda



galéria / iroda



galéria / iroda



galéria / iroda



galéria / WC



galéria / mosdó



galéria / közlekedő

