



BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

**Újbuda Polgármesteri Hivatal részére
az 1119 Budapest, Etele út 73. szám alatti,
3302/61/A/1 helyrajzi számú ingatlan 30/98-ad részének
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



ICH 080208

Budapest, 2020. december

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878

E-mail: info@idd.hu Honlap: www.idd.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

**Újbuda Polgármesteri Hivatal
Városgazdálkodási Igazgatóság
Vagyongazdálkodási Osztály**

1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. II. emelet 206.

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt **az 1119 Budapest, Etele út 73. szám alatti, 3302/61/A/1 helyrajzi számú** ingatlan 30/98-ad tulajdoni hányadának (továbbiakban: ingatlan) értékbecsléséről.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan **aktuális piaci értékének** meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést, mely a fejlesztési területek esetében az úgynevezett maradvány-elvű megközelítésre cserélődik. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

ÉRTÉKKÉPZÉS

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló és a jövedelem alapú, megközelítést tartották alkalmasnak.

ALAPADATOK

Vizsgálatunk az értékelt társasházi albetétre, mint jövedelemtermelő ingatlanra terjedt ki. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonú, az értékelés tárgyát 10/98-ad tulajdonrész képezi, mely telekönyvileg 30 m², ehhez bővítettek 12 m²-t, mely terület jogilag nincs rendezve.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását, s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. november 30-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk.

Szakértőnk az ingatlanon 2020. december 2-án helyszíni szemlét tartott. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

Az értékebecslés során alkalmazott feltételezések, meghatározások:

- **Bérleti szerződést a megbízó tájékoztatása szerint nincs, az ingatlant mint teljesen tehermentes ingatlant értékeltük;**
- **Az ingatlan osztatlan közös tulajdonú, erre vonatkozó használati megállapodás nem áll rendelkezésünkre, rajzi mellékletet kaptunk, melyben az értékelt 30/98-ad ingatlanrész kék színnel van jelölve, a rajzot mellékletek közé csatoltuk;**
- **Szóbeli tájékoztatás szerint az ingatlant 1990-es évek elején építési engedéllyel a falak áthelyezésével 12 m²-rel bővítették, mely jogilag nincs rendezve és az ingatlannyilvántartásba átvezetve. Erre vonatkozó dokumentáció nem áll rendelkezésünkre. A helyszínen bemutatott ingatlanrészt lézeres távmérővel lemértük, valóságban is 30+12 m².**
- **Az értékelt ingatlanrész önállóan megközelíthető, önálló bejárattal is rendelkezik (használaton kívül van), viszont jelenleg össze van nyitva a szomszédos üzlethelyiséggel. Az értékelés során helyreállítási költség miatt -5% korrekciót alkalmaztunk.**

MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az **1119 Budapest, Etele út 73. szám alatti, 3302/61/A/1 helyrajzi szám alatti** ingatlan értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	50%	50%	0%
Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)	18 800 000	18 000 000	11 000 000
<i>Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft</i>	<i>18 400 000</i>		
Jelenlegi piaci érték, Ft	18 400 000		
<i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i>	<i>16 400 000</i>		
<i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i>	<i>2 000 000</i>		

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.


Az értékelt ingatlanrészhez tartozik 12 m², bővített, ingatlannyilvántartásba nem szereplő alapterület. Ezt a kapott információt tényként kezeltük. Jogi bizonytalanságra értékcsökkentő tényezőt vettünk figyelembe.

Értékmegosztás alapterületek alapján következő szerint alakul.

A piaci érték alapterületek alapján az alábbiak szerint oszlik meg:	
30 m ² , jogilag rendezett rész	13 100 000 Ft
12 m ² , jogilag rendezetlen rész	5 300 000 Ft
Összesen	18 400 000

Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárvány miatt az értékképzés során óvatos megközelítést alkalmaztunk, de a járvány jelenleg ismeretlen kimenetele és hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A koronavírus esetleges hatásai következtében felmerülő jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!

Budapest, 2020. december 7.



IDD Budapest

Szabó Tibor
ügyvezető igazgató



Csizmadia Beáta
ingatlanforgalmi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS.....	2
TARTALOMJEGYZÉK	5
1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE.....	6
1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE.....	6
1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET.....	9
2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	12
2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE	12
2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA.....	13
2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	14
2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA.....	15
2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	16
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA	17
3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER.....	17
3.2. HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS	17
3.3. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA.....	18
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI	19
4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	19
4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL.....	20
4.3. A HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE.....	23
4.4. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE.....	27
5. MELLÉKLETEK	28
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONILAP	
3. MELLÉKLET: ALAPRAJZ, SZINTRAJZ	
4. MELLÉKLET: TELEPÜLÉSTÉRKÉP	
5. MELLÉKLET: A HELYSZÍNEEN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPEK	

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

1.1. AZ INGATLAN MAKRO KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE



A kerület általános adatai:

Városrész:	Újbuda (Lágymányos)
Terület:	33,49 km ²
Népesség:	Összesen: 148 517 fő (2019.)

Budapest XI. kerülete (2005 óta hivatalosan **Újbuda**) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX., délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos. Négy Duna-hídja a pesti oldalon a IX. kerülettel kapcsolja össze. Területe 33,49 km², amivel nyolcadik a kerületek sorában.

Újbuda északi határán állnak a Budai-hegység déli vonulatának tagjai: a Duna-parton magasodik a 235 méteres tengerszint feletti magasságot elérő (a környező terep szintjétől számítva 140 méteres) Gellért-hegy, ami a Duna felé meredeken, nyugat felé pedig lankásan lejt. Nyugati végpontja Kis-Gellért-hegy néven ismert, magassága 168 méteres. A Gellért-hegyet egy észak-déli irányú törés választja el a 266 méteres Sas-hegytől. Mindkét kiemelkedés – magasságuk alapján egyébként valójában dombok – jórészt dolomitból áll. A kerület legnyugatibb kiemelkedése, az északnyugati határán álló Rupp-hegy a zömmel Budaörs határain belül eső Csíki-hegyek vonulatának a tagja.

A Hosszú-rétről ered a Hosszúréti-patak (vagy Kő-ér) egyik ága, amely dél felé halad a városhatár mentén, majd a Biatorbágy felől érkező vizekkel egyesülve kelet felé fordul, átszeli Kőérbereket és Péterhegyet, majd Kelenvölgy és a XXII. kerület határa mentén haladva éri el a Dunát. Természetes állóvíz nincs a kerületben: a már feltöltött Lágymányosi-tó a híd- és gátépítések nyomán jött létre a Dunából, a Feneketlen-tó és a Kelenvölgyi Kék-tó pedig korábban agyagbányaként funkcionált. A Hosszúréti-patak felduzzasztásának eredménye a Kőérberki-tó.

Újbuda a főváros legnépesebb kerülete: lakossága 148 517 fő (ezzel – Budapestet nem számolva – Magyarország negyedik legnagyobb települése lehetne).

A kerületben 78 059 lakás található, melyek zöme kétszobás. A belső részek (mintegy 25 000 lakás) többnyire 1945 előtt épültek. A külsőbb területeken a Kádár-korban épült lakótelepek (25 000 lakás) mellett mintegy 20 000, zömmel az 1980-as években épült magánház osztozik.

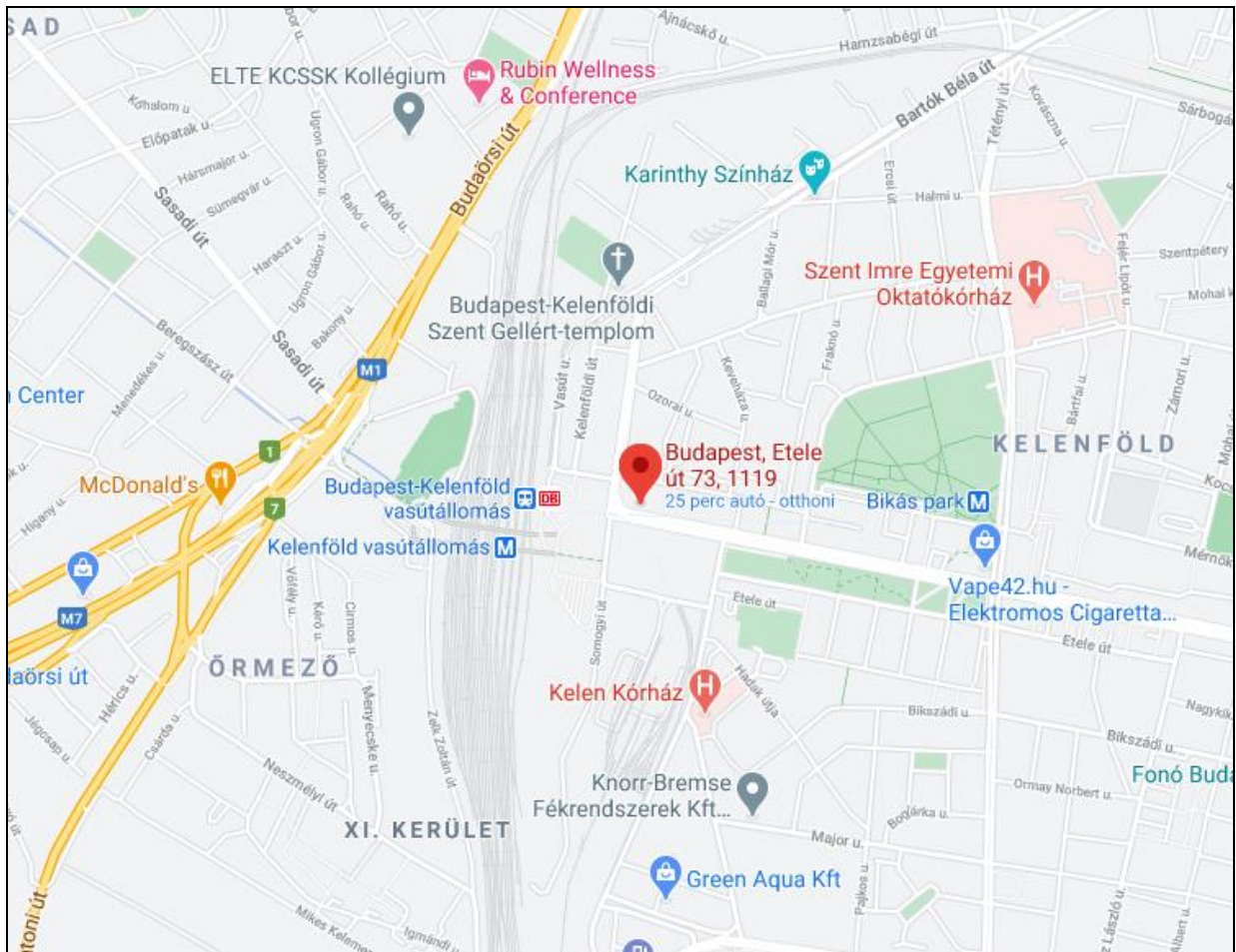
A kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút (Szerémi út). Újbuda jelentős közlekedési csomópontjai közé tartozik a XII. kerület határán fekvő BAH-csomópont, a Móricz Zsigmond körtér, a Kosztolányi Dezső tér és a Szent Gellért tér. A pesti oldallal három közúti híd köti össze a kerületet (Szabadság híd, Petőfi híd, Rákóczi híd), de tervezik egy vagy két Csepelre vezető híd megépítését is, amelyek Kelenföld déli részéről (Galvani híd) és Albertfalváról indulnának (Albertfalvai híd).

A kerület közösségi közlekedésének feladatát a Budapesti Közlekedési Zrt. látja el metróval, villamosokkal és autóbusszokkal, igen kiterjedt hálózatot alkotó és nagy forgalmú viszonylatokkal. Szentimreváros nyugati peremén terül el a BKV kelenföldi autóbusszgarázsa. A kelenföldi villamosremíz a Bartók Béla út végén, a Budafok kocsiszín a Fehérvári út Albertfalvai végén található.

2006-ban megkezdődött a 4-es metró építése is, amely szintén a pesti belváros felé teremt kapcsolatot a kerület súlyponti jellegű, északi részén keresztül. Enyhíti Újbuda főútvonalainak (Tétényi út, Fehérvári út, Bartók Béla út, Bocskai út) zsúfoltságát, aminek következtében csökkenhet a magas légszennyezettség. 2014. március 28-án nyílt meg az első szakasza, ami a Kelenföld vasútállomást és a Keleti pályaudvart köti össze, átszállási lehetőséget biztosítva a Keleti pályaudvarnál a 2-es, Kálvin térnél pedig a 3-as metróra. A kerületben épült fel a metró öt megállója (Kelenföld vasútállomás, Bikás park, Újbuda-központ, Móricz Zsigmond körtér, Szent Gellért tér), valamint a remíz és az irányítóközpont a végállomás közelében. A metróépítés bizonytalan jövőjű, harmadik fázisában a tervek szerint további két megálló épül majd nyugat felé, a gazdagréti és madárhegyi lakóövezetbe.

(forrás: wikipedia)

A következő térkép az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését mutatja. (Forrás: Google Maps):



Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület Kelenföld elnevezésű városrészben, a Kelenföld vasútállomás és metró megálló közelében helyezkedik el. Általánosságban az ingatlan környezetében társas lakóházak, valamint kereskedelmi ingatlanok és intézmények találhatók. A lakóházak utcai traktusának alsó szintjén, földszinten az üzleti funkció a jellemző.

Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai jók, metróval, villamossal, vonattal és busszal könnyen megközelíthető. További lehetőségek Újbuda-központ metróállomás közelében adódnak, Alleé bevásárlóközpont vonzáskörzetében. Úticéltól függően tehát sokféle közösségi közlekedési eszközzel lehet tovább utazni.

A személygépkocsival történő közlekedés átlagos, azonban – az ide települt intézmények ügyfélforgalmából, az idegenforgalomból és a nagy népsűrűségből adódóan – munkanapokon nehézkes lehet, előfordul a csúcsidei lassúság és torlódás. Az autók elhelyezésére a mellékutcákban lévő díjmentes parkolóhelyeken, korlátozott számban van lehetőség. A közelben P+R parkoló rendelkezésre áll.

A kerületrész infrastrukturális ellátottsága kitűnő, a közintézmények, az egészségügyi, az oktatási, a kulturális, a kereskedelmi és az egyéb létesítmények a közelben megtalálhatók. Az

ingatlannal szemben most épül Budapest legújabb bevásárlóközpontja, ami Magyarország harmadik legnagyobb (55 000 m²) bevásárlóközpontja lesz Etele Pláza néven, melyet jövőre átadnak.

1.2. ÉRINTETT INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A koronavírus hatására romló makrogazdasági környezet a gazdasági ciklusokat szorosan követő kereskedelmiingatlan-piacon is érezteti hatását: a piaci folyamatok a túlértékelt kockázatának növekedése irányába mutattak 2020. első félév végén. Előre tekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, miután a járvány második hulláma miatt a reálgazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódhat.

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra meghatározó hatást gyakorol a járvány terjedése. 2020 első félévben – az ipar-logisztika kivételével – minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági-kihasználtsági adatok romlottak, a kiskereskedelmi szegmensben pedig bérleti díjcsökkenés is mutatkozott. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) meglátása szerint a járvány terjedésének második hulláma tovább nehezíti a szektor helyzetét, a szállodákban és a kiskereskedelmi ingatlanokban a cél ismét a fenntartási költségek fedezéséhez szükséges forgalom elérése. Ezúttal is jelentősebb szerepet kap az otthoni munkavégzés és az online kiskereskedelmi értékesítések forgalma, amivel tovább erősödhet ezek tartós, megnövekedett jelenlétének kockázata, előre tekintve visszafogott keresleti feltételeket teremtve a szektor számára.

A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenő tendenciája nem folytatódott, 2019. év végéhez képest szegmensenként 25–75 bázisponttal emelkedtek az elsődleges hozamok. A befektetők számára leginkább bizonytalanságot okozó tényezők között – az eddig kiemelt kínálathiányhoz képest – 2020 első félév végén már a romló gazdasági kilátások, a bérlők fizetési képessége és a finanszírozási feltételek szigorodása kapták a legnagyobb hangsúlyt. A befektetési kereslet nem tűnt el teljesen, az első félévben történt két nagy összegű tranzakció is, ugyanakkor a LITT véleménye alapján a kiválás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a járvány előtti aktivitási szint a kilábalási pálya későbbi szakaszán térhet vissza. A kereskedelmi ingatlanok a kilábalás elhúzódásával leértékelődhetnek, ami a pénzügyi rendszer stabilitására több csatornán keresztül is hatást gyakorolhat. A bankrendszer tőkeellátottsága azonban megfelelő szintű, így a kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat képes lesz kezelni.

A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de a második negyedév végétől már ismét nettó tőkebeáramlás jellemzi a szektort. Az alapok számára előre tekintve – többek között a bérleti cash-flow megnövekedett bizonytalansága miatt – a befektetési hozamok emelkedése jelenthet kockázatot, ami ingatlanvagyonuk ártértékelődéséhez vezethet. A nyilvános nyílt végű ingatlanalapok likviditási helyzetét az MNB is támogatja, 2020 áprilisától részt vehetnek a jegybank hosszú futamidejű, fedezett hiteltenderein.

2020 első felében a koronavírus-járvány gazdasági hatásai következtében a bankok érdemben szigorítottak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, amivel párhuzamosan az ingatlanhitelek iránti kereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában a bankok kockázati toleranciájának csökkenése és az iparág-specifikus kockázatok egyaránt szerepet játszottak. A kereskedelmiingatlan-hitelek kockázatain átmenetileg enyhít a 2020. márciusban bevezetett fizetési moratórium. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 55 százaléka volt moratóriumban 2020. június végén, az ingatlantípusok között a szállodafinanszírozási hiteleknél volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A moratórium 2021. januártól hatályos célzott meghosszabbítása várhatóan számottevő segítséget jelent az ingatlanprojektek tulajdonosainak, mivel a program feltételül szabott 25 százalékos árbevétel-csökkenést számos projekt teljesíteni fogja.

Makrogazdasági környezet

A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra érdemi negatív hatást gyakorolt a koronavírus. A hazai gazdaság a visegrádi országok átlagával megegyező mértékben, 5,8 százalékkal esett vissza 2020 első félévében. A járványhelyzettel összefüggésben elterjedt az otthoni vagy távoli munkavégzés, amely tartós tendencia esetén, hosszabb távon is felülírhatja az ingatlanpiaci kilátásokat. A beruházási aktivitás az ágazatok széles körében mérséklődött, ugyanakkor a kiskereskedelmi forgalom bővült az első félévben. A nemzetközi turizmus visszaesése komoly kihívás elé állítja a szállodákat és veszélybe sodorhatja a további fejlesztéseket, főként Budapesten. Előre tekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, ugyanis a járvány második hulláma miatt a válságból történő kilábalás elhúzódhat.

Kiskereskedelmi piac

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán legközelebb 2021-ben lehet jelentősebb új átadás, de a tervekben nagy a bizonytalanság. Magyarországon 4,1 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan áll rendelkezésre, amelynek 47 százaléka raktáráruház (például hipermarket, barkácsáruház), 35 százaléka bevásárlóközpont, 18 százaléka pedig kiskereskedelmi park. A teljes állomány közel egyharmada (31 százaléka) Budapesten koncentrálódik, továbbá Pest megyében található az összes terület 17 százaléka. 2020 első felében nem történt átadás a hazai kiskereskedelmi ingatlanok piacán és a második félévben sem várható. A fejlesztők tervei alapján 2021-ben két kisebb méretű vidéki bevásárlóközpont (összesen 12 ezer négyzetméter), 2022-ben pedig egy új budapesti bevásárlóközpont és egy Pest megyei kiskereskedelmi park (összesen 73 ezer négyzetméter) átadása várható. A már előrehaladott állapotban lévő budapesti bevásárlóközponton kívüli, kisebb fejlesztések esetén egyelőre nemcsak a megvalósulásuk ideje bizonytalan, hanem a projektek elindítása is.

2020. június végére a hazai kiskereskedelmi ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjai országszerte csökkentek. 2020 második negyedévének végén a budapesti bevásárlóutcákban egy 100 négyzetméteres üzlethelyiség legmagasabb (prime) bérleti díja 60 és 120 euro/négyzetméter/hó közé esett. 2019. év végéhez képest a sáv tetején – azaz a legdrágább helyszíneken – 15 euro/négyzetméter/ hó, a sáv alján pedig 20 euro/négyzetméter/hó

csökkenést figyelhettünk meg. A budapesti elsődleges és másodlagos bevásárlóközpontok elérhető legmagasabb bérleti díjai szintén csökkentek. Az elsődleges kategóriában a díjsáv alja 80-ról 60 euro/négyzetméter/hó szintre, a díjsáv teteje pedig enyhébben, 105-ről 100 euro/négyzetméter/hó szintre csökkent. Egyes regionális városok bevásárlóközpontjaiban elérhető bérleti díjak sávja 10–15 euróval tolódott lejjebb, valamelyest veszítve a másodlagos budapesti plázákhoz viszonyított eddigi felárúkból. A bérleti díjak általános csökkenésének hátterében a koronavírus-járvány és a bevezetett korlátozó intézkedések által kiváltott forgalomcsökkenés áll. A bérleti díjfizetési nehézségeket jellemzően kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 1 százalékponttal, 2 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest, ami továbbra is igen alacsony szintet jelent. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája 1-1 százalékponttal emelkedett 2020. június végére, rendre 6 és 4 százalékra.

A kiskereskedelmi forgalom nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, de a plázákban még mindig nagymértékű a csökkenés. A tavaszi korlátozó intézkedések enyhítését, majd feloldását követően a kiskereskedelmi forgalom 2020 júniusára már visszatért az egy évvel korábbi szintre, júniusban 2,3, júliusban pedig 3,6 százalékos éves növekedés volt mérhető. Az egyes kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmát a járvány hatásai eltérő mértékben érintették (25. ábra). Áprilisban forgalomnövekedést csak az online és az élelmiszer jellegű üzlettypusokban lehetett mérni, miközben a ruházati cikket forgalmazó üzletek és vendéglátóhelyek rendre 90 és 74 százalékos forgalomcsökkenést szenvedtek el. 2020 júliusára a legtöbb üzlettypus éves összevetésben már növekvő forgalmat mutatott, azonban a bútort és műszaki cikk üzletek, valamint a vendéglátóhelyek 11–13 százalékkal alacsonyabb forgalmat realizáltak, mint egy évvel korábban. A forgalom éves változását illetően, nagy különbségek mutatkoznak az egyes kiskereskedelmi ingatlantypusok között is. Általában megállapítható, hogy a nyitott terű bevásárlóközpontokban gyorsabban visszatért a forgalom az egy évvel korábbi szintekre, míg a belső folyosós plázák látogatottsága lassabban emelkedett. A CBRE által számított Budapest Shopping Centre Index 2020. június hónapban, az előző év júniusához képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 37 százalékos csökkenését mérte.

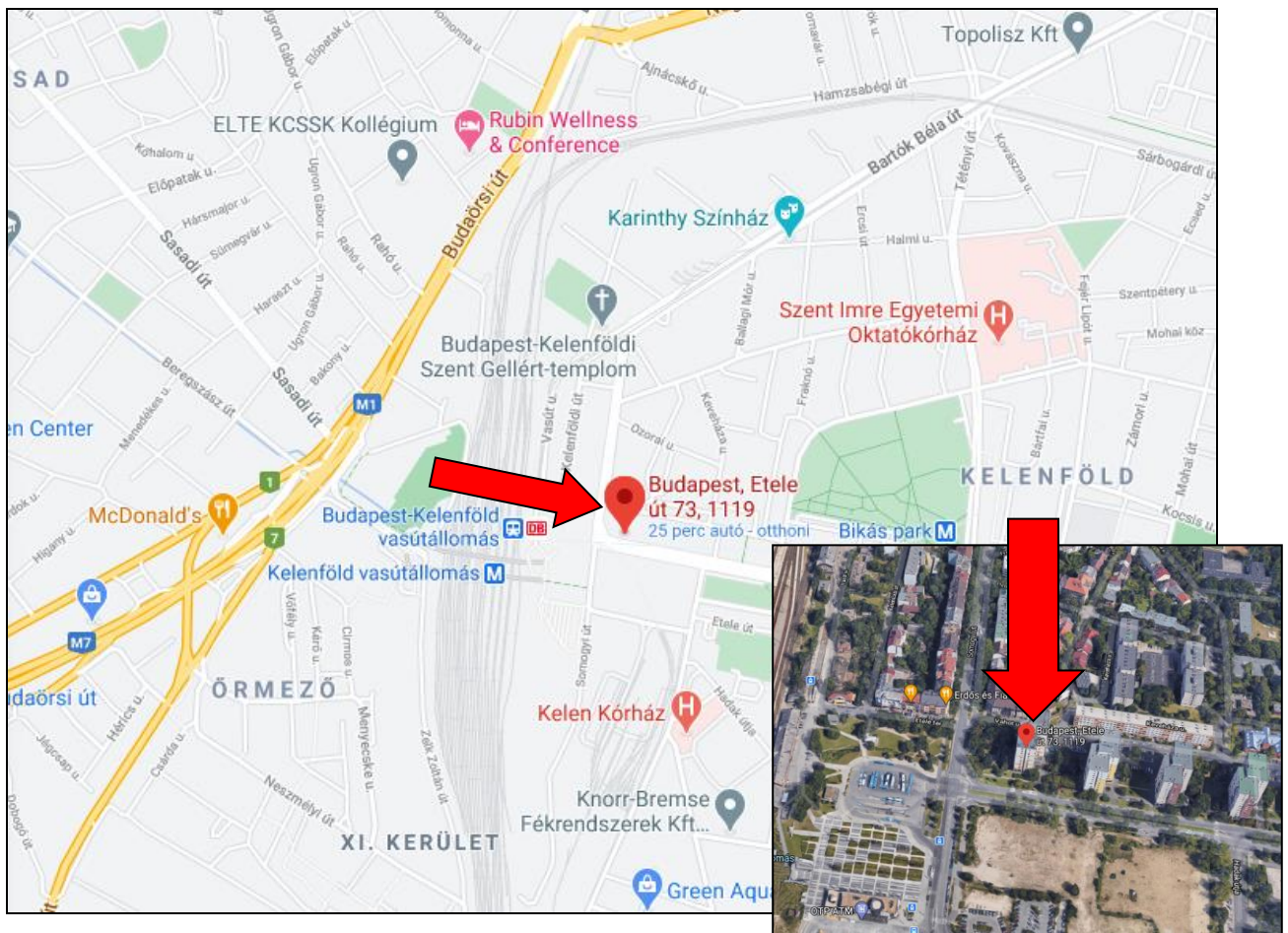
(Forrás: MNB - Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2020. október)

2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

2.1. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan a XI. kerület, Kelenföld elnevezésű városrész helyezkedik el, az Etele út és Somogyi út sarkán.

A következő képek az ingatlan pontos elhelyezkedését mutatják, forrás: Google Maps és Earth.



Az ingatlan környezete alapvetően kertvárosias és városközponti jellegű. Környezetének infrastrukturális és kommunális ellátottsága teljes. Az értékelt ingatlan valamennyi vonalas közműcsatlakozással rendelkezik.

2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt 3302/61/A/1 hrsz-ú ingatlan Kelenföld városrészen, az Etele út 73. szám alatti, földszint+10 emeletes panel társasház része, annak földszintjén elhelyezkedő albetét (osztatlan közös tulajdonú). Társasházon belüli elhelyezkedését a mellékletbe csatolt szintrajz szemlélteti, kék színnel jelölt rész, az osztatlan közös ingatlanrészről elszeparált helyen. Ez utóbbi a szintrajzon sárga színnel van jelölve. Az értékelés tárgyát a kék színnel jelölt rész képezi, bővítést sraffozva jelölték.

Az épület feltehetően az 1970-80-as években, panel épületre jellemző paraméterekkel.

Szemrevételezés alapján az épület átlagos fizikai állapotú, szóbeli tájékoztatás szerint a homlokzatot 10 éven belül hőszigetelték és színezték. Az üzlethelyiség átlagos állapotú, de karbantartott.

Az épület valamennyi városi közműhálózatra csatlakoztatott. Az értékelt üzlethelyiség víz és villany van. Vízórája van külön, villanyóra pedig közös, egymás közötti elszámolásról nincs információnk.

Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a 3302/2/61/A/1 helyrajzi számon, önálló albetétként szerepel, viszont osztatlan közös tulajdonú, az értékelés tárgyát a 30/98-ad tulajdonrész képezi.

Az albetét megnevezése az ingatlan nyilvántartás szerint üzlethelyiség. A kapott tulajdoni lap szerint az ingatlan területe 98 m², ebből az értékelt tulajdoni hányad alapján 30 m² tartozik hozzá, természetben viszont 12 m²-l bővítették. A bővített terület jogilag rendezetlen.

Az értékelt ingatlanrész korábban virágbolt volt, jelenleg iroda/üzlethelyiségként hasznosítják. Gyakorlatilag egylégtér, csak a mosdó és Wc van leválasztva. Burkolatok mindenhol mázas kerámia, homlokzati nyílászárók fém szerkezetűek. Az álmennyezetben klíma van kiépítve. Fűtést távhő biztosítja, hőleadók radiátorok. Melegvíz ellátást a mosdóban elhelyezett átfolyós vízmelegítő biztosítja. Az ingatlan átlagos állapotú. Fizikailag össze van nyitva a mellette lévő üzlethelyiséggel, helyreállítása, elszeparálása minimális költséggel megoldható.

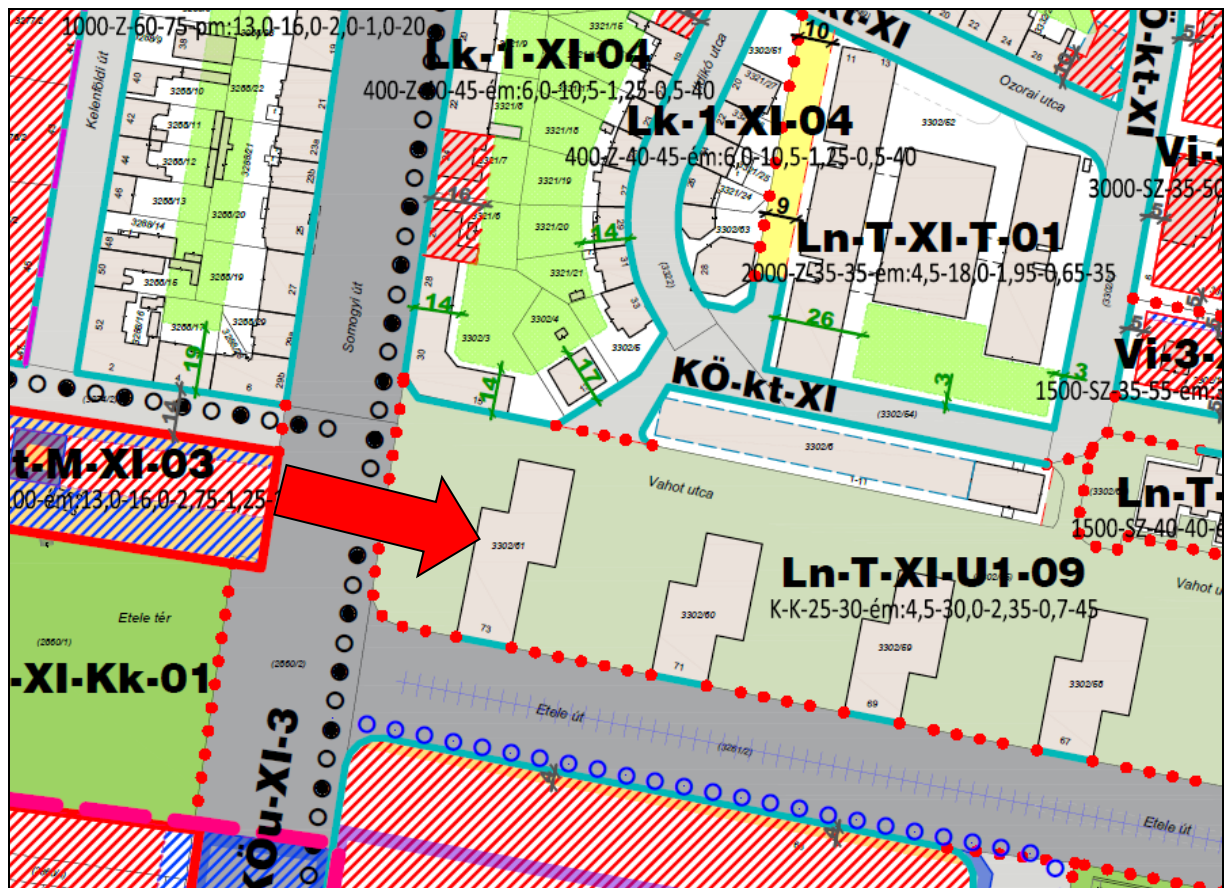
Helyiséglista:

szintek, megnevezés	helyiségek alapterülete m ²				
	nettó alapterület	redukált terület aránya	redukált alapterület	bérbeadható terület aránya	bérbeadható alapterület
Földszint					
Üzlethelyiség	37,23	100%	37	100%	37
Mosdó	3,37	100%	3	100%	3
Wc	1,09	100%	1	100%	1
Földszint összesen	41,69		42		42
értékelt területek mindösszesen	41,7		42		42
tulajdoni lap szerinti terület	98		98		98
tulajdoni lap szerinti terület (30/98-ad rész)	30		30		30
bővített, jogilag rendezetlen terület	12		12		12
tulajdoni hányad szerinti telekrész területe					5

2.3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A település érvényben lévő helyi építési szabályzata (45/2018. (XII.4.) ÖK. rendelete) alapján az ingatlan Ln-T-XI-U1-09 övezeti besorolás alá tartozik. A zóna elsősorban lakó célú épületek elhelyezésére szolgál.

Beépíthetőségével kapcsolatos főbb adatok a következők:



Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (cm)								
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többlettértek			
			(%)	(%)	(m)	(m)		szmá	szmp	szmá+	szmp+		
	(m ²)	(m)					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többlettértek	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többlettértek	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
*Ln-T-XI-U1-09	K	K	K	25	30	4,5	30,0	3,05	2,35	0,70	0	0	45

2.4. JOGI HELYZET BEMUTATÁSA

A 2020. november 30-i keltezésű tulajdoni lap főbb adatai a következők:

Ingatlan címe:	1119 Budapest XI. ker. Etele út 73. földszint 1
A terület megnevezése:	üzlethelyiség
Helyrajzi szám:	3302/61/A/1
Terület besorolása:	Belterület
Területe:	98 m ²
Tulajdoni státusz:	XI. ker. Önkormányzat – 30/98 tulajdoni hányad G&E Works Külkereskedelmi és Szolgáltató Kft. 68/98 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincs elintézetlen széljegy feljegyzés
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Nincs
Egyéb bejegyzés:	--

Megjegyzés: Az értékelt ingatlanrészhez ingatlannyilvántartás szerint 30 m² tartozik, ingatlannyilvántartáson kívül, jogilag rendezetlenül tartozik hozzá még 12 m².

2.5. AZ INGATLAN JELLEMZŐINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none">➤ frekventált elhelyezkedés;➤ megközelíthetőség.	<ul style="list-style-type: none">➤ ingatlannyilvántartás rendezés elmarad, vagy elhúzódik.
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none">➤ bérbeadással történő hasznosítás;➤ ingatlan értékesítése.	<ul style="list-style-type: none">➤ társasház jogi veszélyei;➤ ingatlanpiaci trendforduló kockázata;➤ Koronavírus negatív hatása az ingatlanpiacra.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékebecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

3.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékebecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékebecslés.

3.2. HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

3.3. VÉGSŐ ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a jövedelem alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan végső értékeként a piaci összehasonlítás és a hozam alapú módszer eredményének 50-50%-os súlyú figyelembevételével meghatározott értéket javasoljuk elfogadni.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

4.1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

A Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási igazgatóság/Vagyongazdálkodási Osztálya azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft-t, hogy készítsen értékebecslést **az 1119 Budapest, Etele út 73. szám alatti, 3302/61/A/1 helyrajzi számú** ingatlanról.

Az értékebecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeljük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2020. december 2-án szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízó képviselőjétől kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

4.2. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSSAL

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A páros összehasonlító elemzés körébe végül öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontuk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépíthető területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
 - az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
 - beépíthetőséggel kapcsolatos feltételek,
 - infrastruktúra,
 - eladás/ajánlat ideje és körülményei,
 - jogi szempontok.
- A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával az **1119 Budapest, Etele út 73. szám alatti, 3302/61/A/1 helyrajzi szám alatti ingatlan értékét, kerekítve:**

18.800.000.- Ft

összegben számszerűsítettük.

A részletes számítást az *1/a. számú táblázatban* közöljük. A telekrész eszmei értékére vonatkozó számítást *1/b. számú táblázatban* közöljük.

**Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)
értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel**

1/a. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok									
		1	2	3	4	5					
Az ingatlan funkciója	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség					
címe	Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)	XI. ker., Magyar István utca	XI. ker., Villányi út	XI. ker., Sasad	XI. ker., Kelenföldi lakótelep	XI. ker., Eszék utca					
jellemzők	1970-80-as években épült tiszteletes panel társasház földszintjén lévő osztatlan közös üzlethelyiség, 12 m ² jogilag rendezetlen	Móricz Zsigmond körtér, Újbuda-központ közelében, az Alkée-től pár perc sétára, felújított, világos, napos, utcáról nyíló ingatlan.	1950 előtt épült, utcai portálrral rendelkező, szuterén szinten lévő, jó állapotú ingatlan.	1981-2000 között épült, szuterén szinten lévő, jó állapotú üzlethelyiség.	Felújított, szuterén szinten lévő ingatlan.	Félszuterén szinten elhelyezkedő, felújított üzlethelyiség, mely fogorvosi rendelőként üzemel.					
Redukált nettó alapterület, m ²	42	18	22	36	29	35					
Tulajdoni lap szerinti terület, m ²	30	-	-	-	-	-					
Telekhányad területe, m ²	5	-	-	-	-	-					
Közművesítetttség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves					
Ajánlati/Tranzakciós ár, nettó, E Ft	11 900	11 900	18 900	21 900	22 900	31 900					
Kínálati adat / tény adat és ezek korrekciója	kinálati adat 0,85	kinálati adat 0,85	kinálati adat 0,85	kinálati adat 0,85	kinálati adat 0,85	kinálati adat 0,85					
Az ajánlat ideje	2020. december	2020. december	2020. december	2020. december	2020. december	2020. december					
Az ajánlat beazonosítása	ingatlan.com/31833877	ingatlan.com/31511029	ingatlan.com/31520478	ingatlan.com/27872546	ingatlan.com/31847670						
Fajlagos egységár, Ft/m ²		561 944	730 227	517 083	671 207	774 714					
Korrekciók mértéke											
Értékbefolyásoló tényezők	indoklás	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan: nagysága	össze van nyitva másik ing. épületen belüli elhelyezkedés	kisebb	0,90	kisebb	0,90	hasonló	1,00	kisebb	0,95	hasonló	1,00
elhelyezkedése (település/településrész)		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közvetlen környezete		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
megközelítheósége		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
műszaki tartalma		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
műszaki állapota		kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,80
épületállomány tagoltsága		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
funkcionális tagoltság		kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95
használhatósága (udvari bejárat)		hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,05
bérbeadottsága		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépítettsége/telekméret		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
üzemi megfelelőség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
alternatív funkció		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
közművesítetttség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
tulajdoni viszonyai		osztatlan közös	0,90	osztatlan közös	0,90	osztatlan közös	0,90	osztatlan közös	0,90	osztatlan közös	0,90
egyéb: jogilag rendezetlen rész	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	
Ajánlat/eladás ideje	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	
A korrekció mértéke összesen			0,63		0,63		0,85		0,69		0,68
Korrigált egységárak, Ft/m²		351 230		475 629		438 901		461 474		528 580	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²		451 200									
A vizsgált ingatlan értéke, Ft		18 800 000									

**Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)
esetében a tulajdoni hányad szerinti eszmei telekérték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel**

1/b. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Ln-T-XI-U1-09 övezetű telek	Lk-1-XI-03 övezet	Lk-1-XI-05 övezet	Vi-2-XI-33 övezet	I-XI/Z-10 övezet				
címe	Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: Nagyvárosias telepszerű beépítésű terület, 25%-os beépíthetőség, 30 m építménymagasság, 2,35 m ² /m ² szintterületi mutató	XI. ker., Csöpp utca	XI. ker., Kelenföld	XI. ker., Kelenföld	XI. ker., Kelenföld				
jellemzők		40% beépíthetőség 10,5 méter építménymagasság 2,1 m ² /m ² szintterület	40% beépíthetőség 10,5 méter építménymagasság 1,75 m ² /m ² szintterület	50% beépíthetőség 22 méter építménymagasság 2,6 m ² /m ² általános szintterület	60% beépíthetőség 16 méter építménymagasság 3 m ² /m ² általános szintterület				
Eszmei telekhányad területe, m ²	5	364	450	6 423	755				
Közművesítettség	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű				
Ajánlati/Tranzakciós ár, E Ft		115 000	140 000	1 350 000	300 000				
Kínálati adat / tény adat és ezek korrekciója		kínálati adat 0,85	kínálati adat 0,85	kínálati adat 0,85	kínálati adat 0,85				
Az ajánlat ideje		2020. december ingatlan.com/30250682	2020. december ingatlan.com/31542220	2020. december ingatlan.com/27252013	https://www.oc.hu/ingatlanok/T027019?c=139e2cd8#				
Az ajánlat beazonosítása									
Fajlagos egységár, Ft/m ²		268 544	264 444	178 655	337 748				
Értékbecsítő tényezők		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
Az ingatlan nagysága		nagyobb	1,20	nagyobb	1,20	nagyobb	1,20	nagyobb	1,20
elhelyezkedése (város/városrész)		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közvetlen környezete		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépíthetősége		hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95
építhető funkció		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
használhatósága		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közművesítettsége		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
tulajdoni viszonyai		1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
egyéb:		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen			1,20		1,26		1,20		1,14
Korrigált egységárak, Ft/m²			322 253		333 200		214 386		385 033

Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²	313 718
A vizsgált ingatlan értéke, Ft	2 000 000

4.3. A HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS EREDMÉNYE

A *jövedelem alapú megközelítés* azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A direkt tőkésítés módszerével végzett becslést a következő feltételekkel, illetve korrekciókkal végeztük el:

- Az ingatlant jelenleg az egybenytott üzlethelyiség másik tulajdonosa hasznosítja. Megbízó tájékoztatása szerint bérleti szerződés nincs. Hozam-alapú ingatlan értékelés esetében az adottságok szerinti lehető legjobb hasznosítást (The Best of Use) kell feltételeznünk, ami a vizsgált ingatlan műszaki és gépészeti kialakítását figyelembe véve üzlethelyiség funkcióban történő működést jelenti.
- A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az épület bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A kalkuláció bázisát az 1 m² bérbe adható alapterületre vetített fajlagos bérleti díj képezte. A bérleti díj mértékére vonatkozóan a bérleti piacon a hasonló elhelyezkedésű és átlagos műszaki tartalmat feltételezve hasonló ingatlanok esetében 12 €/m²/hó + ÁFA mértékű fajlagos átlagos bérleti díjjal találkozhatunk, ami 350 Ft/€ hosszútávon feltételezhető árfolyam mellett ~4.200 Ft/m²-es bérleti díjat jelent.
- a kihasználtságot hosszú távon 90 %-ban határoztuk meg.
- A bérleti díjból származó bevétellel szemben állnak az ingatlan működtetési költségei. A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a felújítási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. A fenntartási és a menedzselési költségeket a bevételek 3-3%-ában, a felújítási költség alapot a bruttó pótlási érték 0,5%-ában számszerűsítettük. Építményadó 1.550 Ft/m². Biztosítási díjjal (a bruttó pótlási költség 1‰-e) is kalkuláltunk.
- A vizsgált ingatlan bérbeadásából elérhető jövedelem meghatározását követően a módszer alkalmazásához tőkésítési ráta megválasztása szükséges. A tőkésítési ráta megmutatja, hogy mekkora a befektető éves hozam elvárása. Az értékelt ingatlan esetében a vizsgált régióra és ingatlanszegmensre jellemző 8,0%-os tőkésítési rátát alkalmaztuk.
- A hozam rátát az alábbi metodika alapján határoztuk meg:

Diszkontráta meghatározása		
diszkont kamatláb = alapkamatláb + kockázati pótlék		
alapkamatláb	Magyar hosszú távú államkötvény kamata	3,00%
	fogyasztói árindex	3,00%
alapkamatláb infláci nélkül	kamat / infláció	0,00%
kockázati pótlék	ingatlanszektor általános kockázati rátája	3,00%
	ingatlan funkciója miatti kockázat	2,00%
	ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	0,00%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,00%
	becsült hozam bizonytalansága	1,00%
	extrapoláció bizonytalansága	1,00%
diszkont kamatláb	összesen:	8,00%

A jövedelemalapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen **az 1119 Bp., Etele út 73., 3302/61/A/1 helyrajzi számú** ingatlan értékét kerekítve:

18.000.000,- Ft

összegben állapítottuk meg.

A részletes számításokat a következő oldalakon bemutatott 2.. és 3. számú táblázatokban foglaltuk össze. A bérleti díjanknál 350,-Ft/€ hosszú távú árfolyammal számoltunk.

**Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan
(30/98-ad rész)**

értékmeghatározás egyszerű hozamtőkésítéssel

2. táblázat

<i>Megnevezés</i>	<i>Adatok, értékek</i>
<i>Bevételek</i>	
Összes nettó terület	42
A bérletileg hasznosítható terület iroda, m ²	42
A bérletileg hasznosítható terület egyéb, m ²	
A bérletileg hasznosítható terület parkoló, db.	
Bérleti díj iroda (Ft/m ² /hó)	4 200
Bérleti díj egyéb (Ft/m ² /hó)	
Bérleti díj parkoló (db/m ² /hó)	
Lehetséges bérleti bevétel (Ft/hó)	175 098
Tervezhető kihasználtság, %	90%
Figyelembe vehető bevétel, Ft/év	1 891 058
<i>Kiadások, Ft</i>	
Fenntartási ktg. (bevétel %-ában)	3% 56 732
Menedzselési ktg. (bevétel %-ában)	3% 56 732
Számított fajlagos építési költség (Ft/összes nettó terület)	300 000
Felújítási ktg. (bruttó pótlási ktg. %-ában)	0,5% 62 535
Építményadó (Ft/m ²)	1 550 64 620
Behajtási veszteség	1% 18 911
Biztosítás (bruttó pótlási költség %-ában)	0,1% 12 507
Költségáthárítás aránya és összege	100,0% 120 472
Tulajdonost terhelő költségek összesen, Ft	451 563
Éves üzemi eredmény, Ft	1 439 495
Tőkésítési ráta	8,0%
Tőkésített érték, Ft	17 993 690
Befektetési kiadások	
Hozadéki érték kerekítve, Ft	18 000 000 Ft

Husszú távú HUF/€ árfolyam

350

**Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)
felépítmények bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

3. táblázat

Ismertetési és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	üzlethelyiség	üzlethelyiség		üzlethelyiség		üzlethelyiség		üzlethelyiség	
Cím	Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)	XI. ker., Kelenföldi lakótelep		XI. ker., Fraknó utca		XI. ker., Kelenföld		XI. ker., Fehérvári út 120-124	
Az építés éve	1970-80-as	1950-1980 között		n.a.		n.a.		n.a.	
Az épület műszaki tartalma/állapota	jó	átlagos		jó		jó		jó	
A helyiségek műszaki tartalma/állapota	átlagos	felújított		jó		jó		jó	
Alapterület, m ²	42	68		50		120		49	
Fajlagos nettó ajánlati/tényleges bérleti díj (€)		11,8		14,3		11,0		13,8	
Fajlagos nettó ajánlati/tényleges bérleti díj (Ft)		4 118		5 000		3 333		4 843	
Kínálati adat / tényadat és ezek korrekciója		kínálati adat 0,95		kínálati adat 0,95		kínálati adat 0,95		kínálati adat 0,95	
Az ajánlat/bérleti tranzakció ideje		2020. december		2020. december		2020. december		2020. december	
Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása		ingatlan.com/31665119		ingatlan.com/20455048		ingatlan.com/31603937		ingatlan.com/31871130	
Értékbebefolyásoló tényezők		Korrekciók mértéke							
		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan elhelyezkedése (település/településrész)	össze van nyitva másik ing.	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Az ingatlan közvetlen környezete		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
A befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
A helyiségek műszaki tartalma és állapota		kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95
Az épület területek nagysága		nagyobb	1,05	nagyobb	1,05	nagyobb	1,10	hasonló	1,00
Használhatóság, funkcionalitás		kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95
Egyéb: jogi jelleg		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Egyéb: épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10	hasonló	1,00
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen				0,90		1,00		1,09	
Korrigált egységárak, €/m²		10,0		13,5		11,4		11,9	
Korr. nettó egységárak súlyozott átlaga, €/m²		12,0							
Korr. nettó egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²		4 200							

4.4. AZ INGATLANRA MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKEK ÖSSZESÍTÉSE

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a jövedelem alapú megközelítést tartották alkalmasnak.

Az ingatlan jelenlegi **piaci értékeként** a piaci összehasonlító módszer és a hozam alapú módszer eredményeit 50-50%-os súllyal figyelembe véve javasoljuk elfogadni.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel **az 1119 Bp., Etele út 73., 3302/61/A/1 hrsz-ú ingatlan** értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	50%	50%	0%
Budapest XI. ker., Etele út 73. szám alatti (hrsz: 3302/61/A/1) ingatlan (30/98-ad rész)	18 800 000	18 000 000	11 000 000
<i>Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft</i>	<i>18 400 000</i>		
Jelenlegi piaci érték, Ft	18 400 000		
<i>A meghatározott értéken belül a felépítmény eszmei értéke, Ft</i>	<i>16 400 000</i>		
<i>A meghatározott értéken belül a telekrész eszmei értéke, Ft</i>	<i>2 000 000</i>		

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és nettó összegek.

A megállapított érték jogi rendezés esetén áll fenn. Értékmegosztás a következő szerint alakul.

A piaci érték alapterületek alapján az alábbiak szerint oszlik meg:	
30 m ² , jogilag rendezett rész	13 100 000 Ft
12 m ² , jogilag rendezetlen rész	5 300 000 Ft
Összesen	18 400 000

5. MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Alaprajz, szintrajz**
- 4. melléklet: Településtérkép**
- 5. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles-igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2020. december 2-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/491561/2020

2020.11.30

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 3302/61/A/1 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI.KER. Etele út 73. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	98	0 0	170/10000	társasági

Bejegyző határozat: 48526/1/2001/01.01.25

3. bejegyző határozat: 147485/1991/1991.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 30/98

bejegyző határozat, érkezési idő: 180534/1992/1992.10.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

4. tulajdoni hányad: 68/98

bejegyző határozat, érkezési idő: 74178/1/2003/03.02.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: G & E WORKS KÜLKERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1119 BUDAPEST XI.KER. Etele utca 73.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	XION242 (Lejárat:4007.12.26) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/491556/2020

2020.11.30

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 3302/61 helyrajzi szám

1119 BUDAPEST XI.KER. Etele út 73. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

1040

0.00

2.

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

5. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 124738/1/2005/03.02.27

jogcím: eredeti felvétel 147485/1991.11.01./

jogcím: kiigazítás 48526/1/2001/01.01.25

jogcím: kiigazítás

utalás: II /4.

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1119 BUDAPEST XI.KER. Etele út 73.

A tulajdonjogot a 3302/61/A/1-3302/61/A/104 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja tartalmazza.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48526/1/2001/01.01.25

- szervezeti Működési Szabályzat benyújtva az alapító okirathoz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 150034/1/2009/08.11.13

Közérdekű használati jog

Az ingatlan 24 nm alapterületű transzformátorállomás rendeltetésszerű részén.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 125535/2/2011/10.11.29

Vezetékjog

az ingatlan 12 m2 nagyságú területére, (VMB-169/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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

Bizonyítvány erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/491556/2020

2020.11.30

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 3302/61 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 143288/1/2012/11.03.29

Vezetékjog

5 m2 területre, 7103/538/2010.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 56695/1/2013/12.04.23

Vezetékjog

51 m2 területre, 7103/634/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

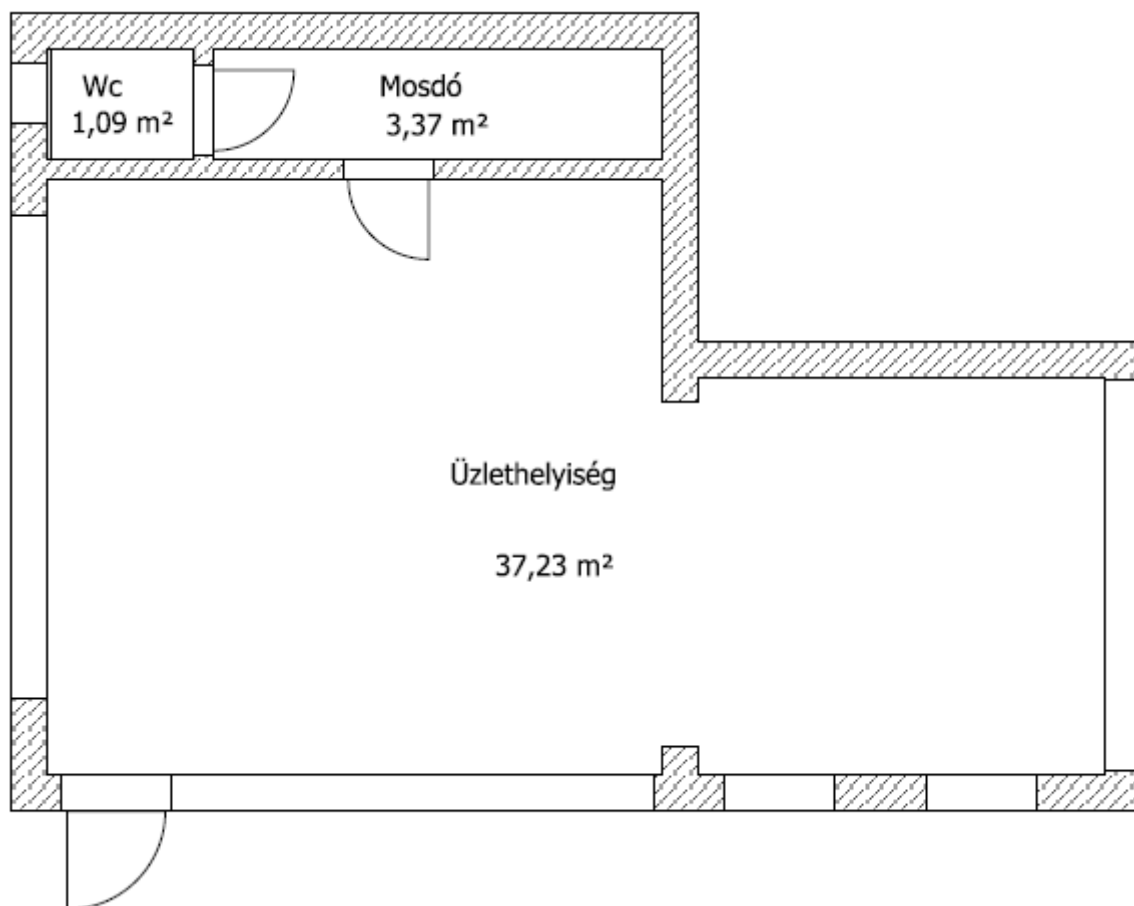
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

:

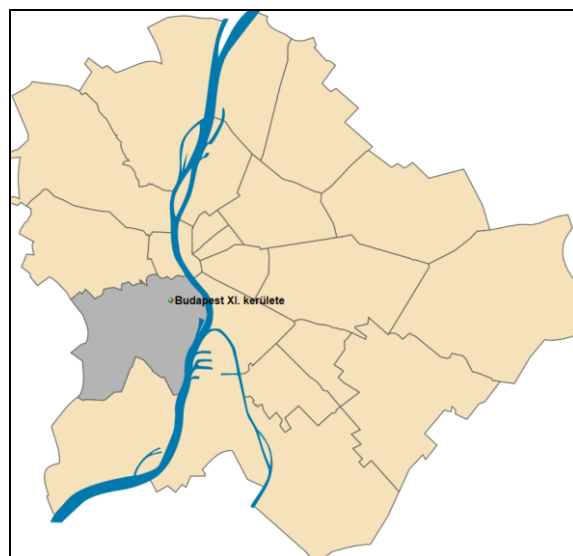
:



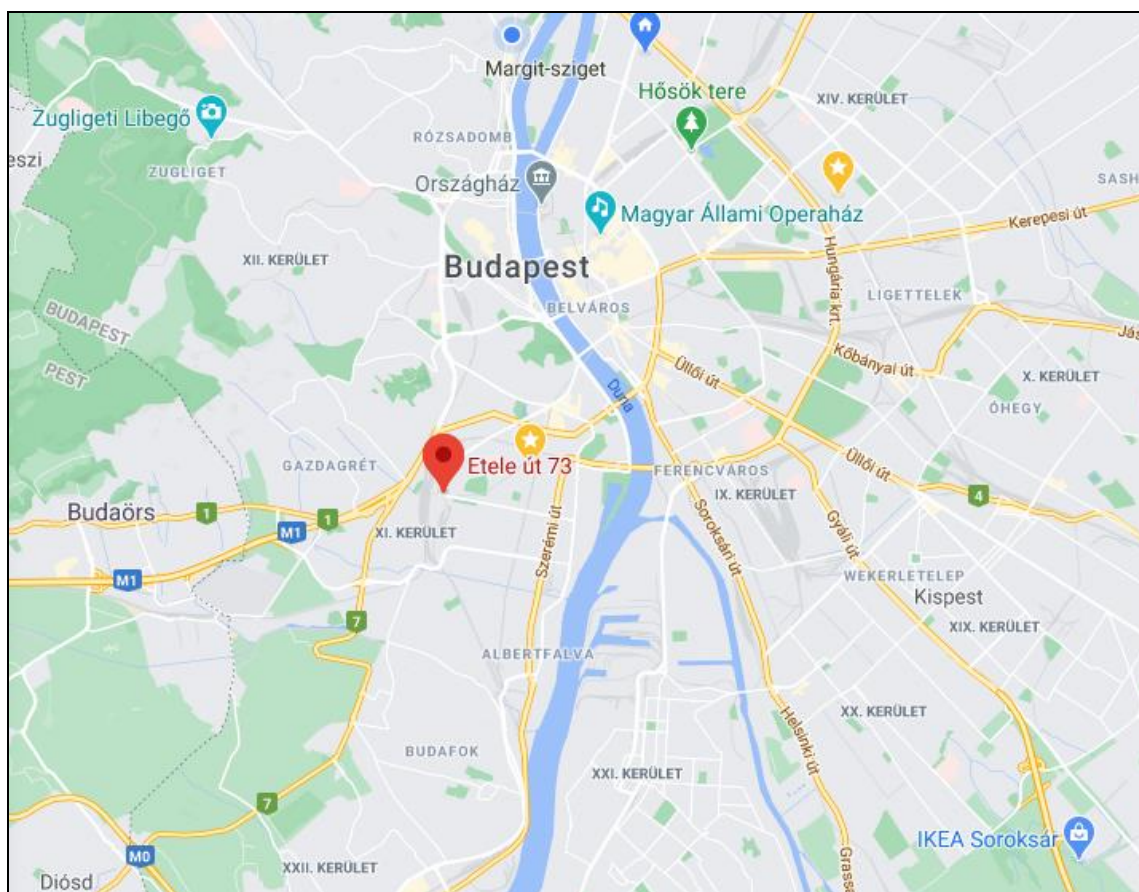


BUDAPEST

BUDAPESTEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉS



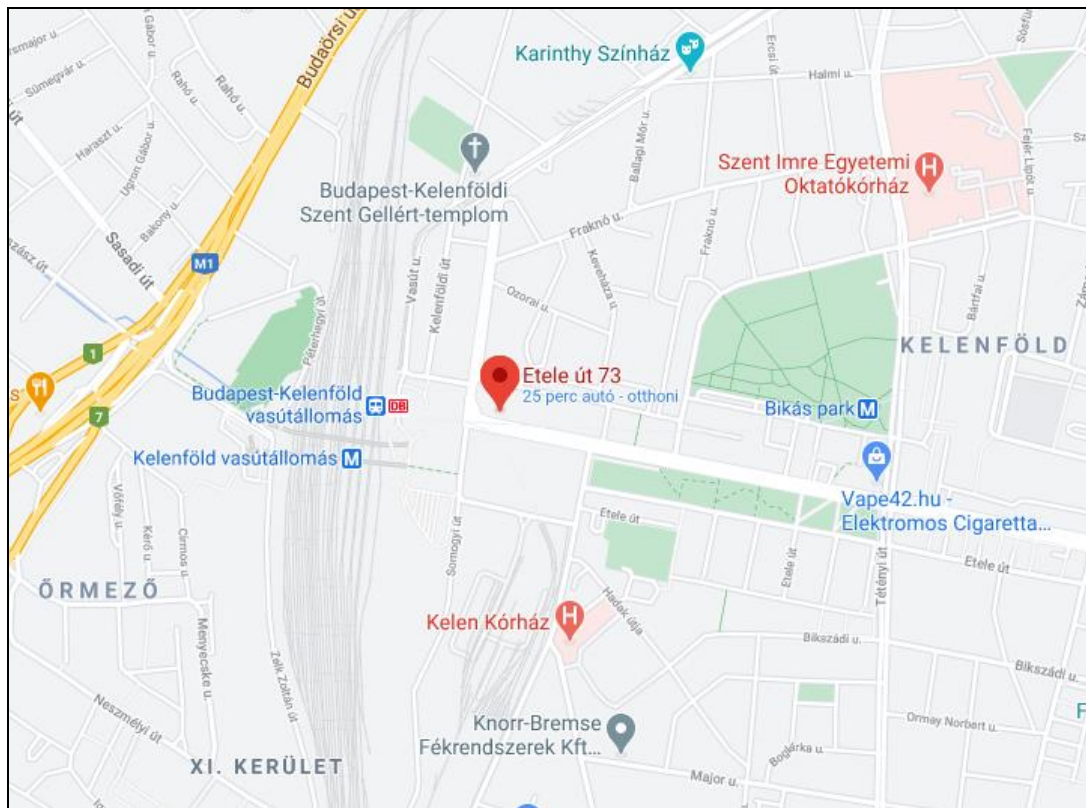
KERÜLETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉS



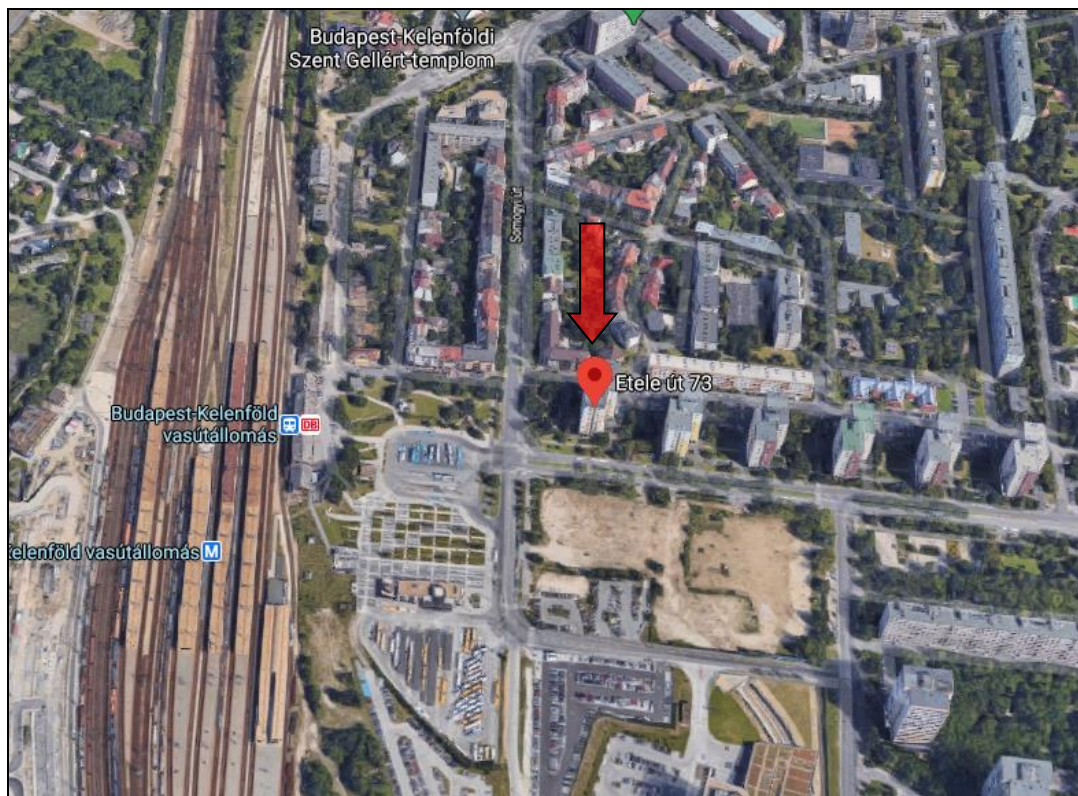


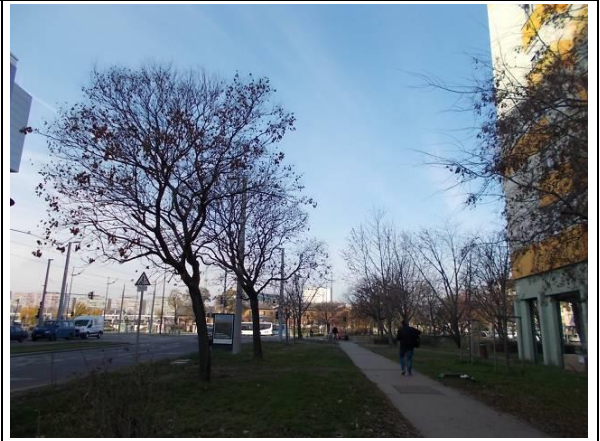
BUDAPEST

PONTOS ELHELYEZKEDÉS



MŰHOLDKÉP





Az ingatlan környezete



Az ingatlan környezete, homlokzata



Az értékelt ingatlanrészt magába foglaló társasház homlokzata



Az értékelt ingatlanrész homlokzata, használaton kívüli bejárat



Jelenlegi bejárat, külön hrsz-en lévő üzlethelyiség,
jelenleg egybe van nyitva



Az osztatlan közös ingatlanrész másik fele, nem
értékeltek



Az értékelt ingatlanrész, belső kialakítás



Az értékelt ingatlanrész, belső kialakítás



Másik üzlethelyiség amivel össze van nyitva



Az értékelt ingatlanrész, belső kialakítás





Klíma



Használaton kívüli bejárat



Egybenyitott rész, választóvonal



Kézmű



Kézmű



Wc



Vízóra



Villanyóra (közös)



Radiátor



Szomszédos társasház, házgyári kialakítás