
PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS - ÉRTÉKBECSLÉS

Ingtalan címe:

1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.

Helyrajzszám:

29861

Természetben cím:

1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.

Az értékelés dátuma:

2023.06.02



Zuglói Zrt.



CENS-INFO Kft.
1031 Budapest, Zay u. 24.
censinfooffice@gmail.com

SZAKVÉLEMÉNY

Tartalomjegyzék

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA	3
Előzmény	5
Szakértői szemle	5
Az értékelés módszertani alapjai és feltételei.....	5
Ingatlan nyilvántartási adatok.....	9
Az ingatlan általános jellemzői	10
Hasznosítás.....	14
Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)	14
Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac	15
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	20
Projekt alapú maradványértékelés -Maradványértékelés, maradványérték módszer	22
Mellékletek	25

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ADATLAPJA

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.
Természetben:	1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.
Hrsz:	29861
Ingatlan típusa:	kivett beépítetlen terület
Értékelés típusa:	Piaci forgalmi érték megállapítás

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap szerinti alapterület:	1 114 m ²
Bruttó beépíthető szintterület (becslés)	1 537 m ²

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.02
Értékelés határnapja:	2023.06.02
Érvényességi határidő:	2023.11.29
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Szilvási Csaba - értékbecslő
---------------------------	------------------------------

Összesített forgalmi érték megállapítása		
Piaci telekérték:	50%	131 900 000 ,- Ft
Maradványérték (irodaház fejlesztés):	50%	105 200 000 ,- Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK (kerekített):		118 600 000 ,- Ft

Száztizennyolcmillió - hatszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.02

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

ÖSSZEFOGLALÁS

Értékelésünk tárgyát a 1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4. - Hrsz. 29861 szám alatt elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület”, megnevezésű ingatlan képezi. Üres, fejlesztendő telek.

A vizsgált ingatlan kerületi szabályozása alapján Vi-2/3 (intézményi) övezetbe esik.

Övezeti előírás alapján az ingatlan 40%-os beépítettséggel és 1,5 m²/m² szintterületi mutatóval fejleszthető.

Üres fejlesztési telek került értékelésre.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

*Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Köszolgáltató Zrt.** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta CENS-INFO Kft.-t (1031 Budapest, Zay u. 24.) a **1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4. - Hrsz. 29861** alatti 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan lehetséges forgalmi értékének megállapításával.

Szakértői szemle

Helyszíni szemle időpontja: 2023.06.02.

Az értékelés módszertani alapjai és feltételei

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

A szemlén részt vett az ingatlan tulajdonosának képviselője, aki bemutatta az ingatlant és annak berendezési tárgyait, szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, a tervezett változtatásokról, továbbá információkkal szolgált a működtetés tapasztalatairól.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2016, 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. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan bérleti értéke alapvetően a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alkalmazásával határozható meg.

Esetünkben a PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS módszerét és a projektalapú MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER RÉSZLETEZÉSE

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körülmektől vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (száruk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,

a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,

az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő

tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),

a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK 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 járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- * az eladó hajlandó az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- * átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésről korábbi tapasztalatainkból, másrésről saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznát és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- Az épület –életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- ☐ A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen – megbízhatónak vélt – információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.
- ☐ Az értékelés során Megbízott a méretadatokat szemrevételezéssel - a főbb méretek tekintetében méréssel - ellenőrizte, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.
- ☐ A vagyoneértékelés a Megbízó saját felhasználására, annak 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.
- ☐ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ☐ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok.
- ☐ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ☐ Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újraírására.
- ☐ Az értékebecslésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ☐ Az értékebecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ☐ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ☐ Megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ☐ Jelen értékebecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).

Ingatlan nyilvántartási adatok

I. rész	
1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.	
Helyrajzi szám:	29861
Széljegy:	nincs
Ingatlan adatai:	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Terület: (m2)	1114
II. rész	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Címe:	1145 Budapest XIV. ker., Pétervárad utca 2.
III. rész	
Terhek és önálló szöveges bejegyzések:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST!

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és helyszíni szemrevételezésünk alapján az ingatlan beazonosítható. **Jogilag rendezett.**

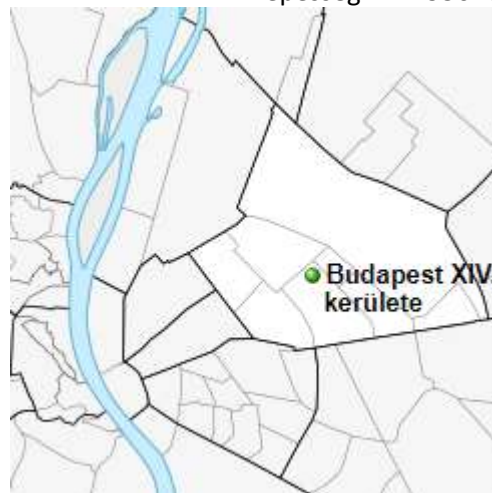


Az ingatlan általános jellemzői

Budapest – Zugló XIV. kerület

Népesség: 124 956 fő

Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 240 hektár zöldfelület található területén, beleértve a főváros egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.



Településen belüli elhelyezkedés:

Budapest, XIV. kerület, Rákosrendező részén, az M3 bevezető és vasúti pálya közötti részen, a Komáromi úton található.

Környezete:

Tatai út másik oldala (XIII. kerület) főleg lakóövezet társasházakkal, kereskedelmi egységekkel. Zuglói oldal a rákosrendezői vasútvonal mellett pedig munkahelyi övezet, főleg kisebb telephelyekkel, sportpályákkal, üres területekkel, raktárakkal.

Gyalogos forgalom és parkolási lehetőségek:

A városba befelé tartva az M3-asról könnyen megközelíthető, a belvárosból kizárólag a Kacsóh Pongrác úti felüljárón át közelíthető meg a terület. Gépjárművel az ingatlan megközelíthető, a parkolás közterületen megoldható. Az ingatlanrész közvetlenül nem megközelíthető közterületről! Körülményes elérés jellemzi.

Tömegközlekedés és megközelítés:

Az ingatlan megközelíthető trolis járással. Közepes infrastruktúra jellemzi.

Közterületek jellege, minősége:

Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.

Infrastrukturális elhelyezkedés, fekvés:

A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a közelben érhetők el, bevásárlási lehetőség 400 méteren belül biztosított.

Mikrokörnyezeti jellemzők:

Övezeti besorolás, közterületről való nehezebb megközelítés

Az ingatlan általános jellemzői:

Bejárata:

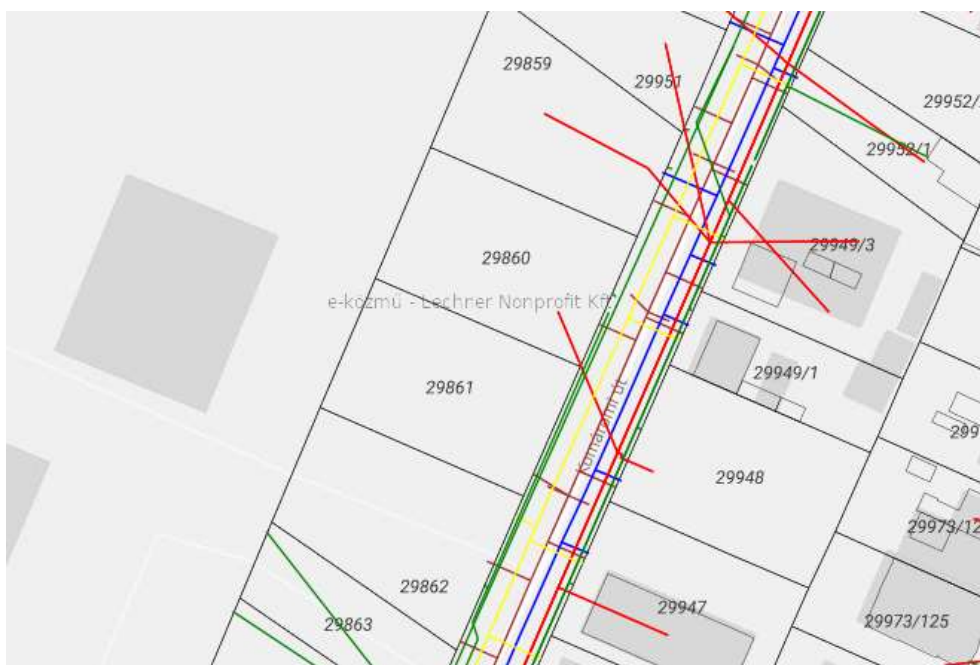
Budapest, XIV. kerület, Rákosrendező részén, az M3 bevezető és vasúti pálya közötti részen, a Komáromi úton található.

Telek állapota:

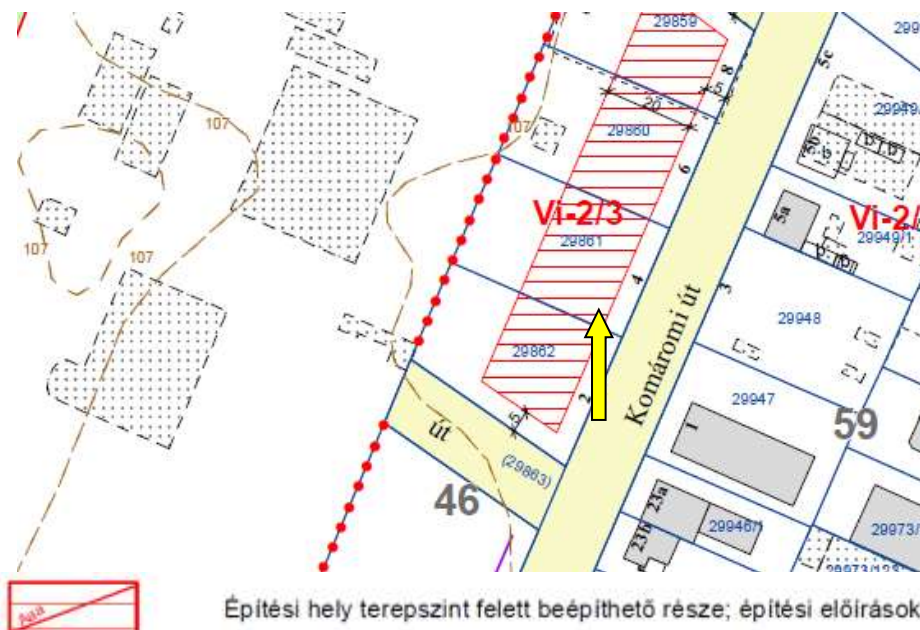
Gazos, füves terület, területrendezést igényel, kerítéssel nem kerített.

Közművek:

Víz	Közterületen elérhető
Villany	Közterületen elérhető
Gáz	Közterületen elérhető
Csatorna	Közterületen elérhető
Távhő	-



**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete
11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete
Zugló építési szabályzatáról**



59. § (1) Vegyesterrületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26 és Vi-2/EN

18. Szintterület

24. § (1) A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(5) bekezdések esetét.

(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek szintterületének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor az általános és a parkolási szintterület – az építmény fennmaradásaig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

(4) A parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások szintterülete nem számít bele a szintterületi mutató mértékébe.

(6) Amennyiben a parkolási szintterületre e rendelet nem állapít meg határértéket, akkor az általános szintterületnek a parkolási szintterülettel csökkentett területével kell – ha van megállapított határértéke, akkor – az általános szintterületi mutatót kiszámítani.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 16. §(4) a) pont szerint)	lakásszám engedményes érték (m ² /db) (e rendelet 16. §(7) bek. szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 16. §(3) bek. szerint)	kereskedelmi engedményes érték (m ²) (e rendelet 16. §(6) bek. szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	16.§(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közülekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)																						
128	Vi-2/3	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 29. §(3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 29. §(4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
128	Vi-2/3	1 000	K	40	50	35	1	1,5	0,5	1	10,5

A vizsgált ingatlan kerületi szabályozása alapján Vi-2/3 (intézményi) övezetbe esik. Övezeti előírás alapján az ingatlan 40%-os beépítettséggel és 1,5 m²/m² szintterületi mutatóval fejleszthető.

Hasznosítás

Jelenlegi hasznosítás:

Vizsgált ingatlan jelenleg üres fejlesztési telek.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Alternatív hasznosítási lehetősége a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerinti beépítés, fejlesztés.

Ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők (SWOT)

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltam, melynek során az adott eszközt értékeltem a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

A fenti tényezők mérlegelésével az ingatlan esetében a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ☐ **Cél:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ☐ **Teendő:** Állagmegóvás.

ERŐSSÉGEK ÉS LEHETŐSÉGEK	
ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	Kedvező elhelyezkedés. Övezeti besorolás.
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	Fejlesztési telek
GYENGESÉGEK ÉS VESZÉLYEK	
GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)	Közlekedés, megközelíthetőség, kis telek méret
VESZÉLYEK (THREATS)	Gazdasági válság ingatlanpiaci hatásai

Ingatlanpiaci, gazdasági körülmények – Ingatlan piac

Ingatlanpiaci kitekintéshez használt információk

Piaci kitekintésünk saját adatbázisunk, szakmai tapasztalataink, ingatlanpiaci elemzéseket készítő társaságok jelentései, KSH, az MNB és GKI adatai alapján készült.

Rövid gazdasági áttekintés

Az EU növekedési rangsor felső harmadában elhelyezkedő 6,5 százalékos második negyedéves hazai gazdasági növekedés után az év második felében már érdemi lassulásra számíthatunk. A gazdasági kilátások romlása, az emelkedő energiaárak, a növekvő építési költségek, a forint euróhoz képesti jelentős volatilitása és gyengülése, az emelkedő kamatok és a szigorodó finanszírozási feltételek egyaránt kihívást jelentenek a kereskedelmiingatlan-piac szereplői számára már rövid távon is. 2022 első félévének kereskedelmiingatlan-piaci folyamatai összességében még kedvező képet mutattak, azonban a kockázatok európai szinten is emelkedtek, ami végső soron az ingatlanok leértékelődését eredményezheti. Az Európai Rendszerkockázati Testület az Európai Unió pénzügyi rendszerének sérülékenységei kapcsán kiadott 2022. szeptemberi általános figyelmeztetésében a tagországok kereskedelmiingatlan-piacaival összefüggő kockázatokat is kiemelt.

2022. június végére a budapesti irodapiacon 9,9 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig 6,4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Ezek a kihasználatlansági szintek történelmi összevetésben nem tekinthetők magasnak, ugyanakkor az irodapiacon a mutató 2019 végi 5,6 százalékos szintjéhez képest, már egy teljesen más helyzet uralkodik, ami fokozott figyelmet érdemel. Az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben a tervezett magas átadási volumenek a kihasználatlanság további emelkedése irányába mutatnak. Az új átadások ütemezésében növekvő kockázatot jelentenek az emelkedő építőanyagárak és az ellátási problémák. A hazai szállodák forgalma 2022 első hét hónapjában jelentősen javult éves összevetésben, amiben a külföldi vendégek visszatérése mellett a járványügyi korlátozásokkal még érintett, alacsony 2021-es bázisadatoknak is szerepe volt. A folyamatban lévő nagyszámú fejlesztés révén 2022 második félévében közel 2,3 ezer új szállodai szoba, a meglévő kapacitás 4 százalékának átadása várható.

2022 első félévében a hazai befektetési piac 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 7 százalékkal maradt el a 2021-es első félév értékétől. A forgalom jelentős részét (47 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, háromnegyede pedig hazai befektetőkhez kötődött. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatására a befektetők kivárási álláspontra helyezkedtek, de a folyamatban lévő tranzakciók nem álltak le, így a kivárási várhatóan a 2023-as befektetési forgalomban érezteti majd mérséklő hatását. 2022. első félévben a hozamok nem változtak érdemben, előretekintve azonban a piaci szereplők már hozamemelkedésre számítanak.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek árfolyamhatástól szűrt állománya lényegében stagnált az első félévben. A fizetési moratóriumban résztvevő projekthitelek az első félév végén már csak az állomány 2 százalékát tették ki (ez az arány a szálloda szegmensben a legmagasabb, 12 százalék). A projekthitel-állomány devizaaránya az NHP Hajrá keretösszegének kimerülésével enyhén emelkedett, és 81 százalékot tett ki a második negyedév végén. 2022 első felében a bankok hasonló volumenű projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban, jelentősebb növekedés az ipar-logisztika szegmensbe folyósított összegekben volt megfigyelhető. Az MNB Hitelezési felmérése alapján az első félév során szigorodtak az üzleti célú ingatlanhitelek feltételei, előretekintve pedig a bankok nettó értelemben vett harmada helyezett kilátásba további szigorítást. A válaszadó intézmények 40 százaléka érzékelt csökkenő keresletet az év első felében, míg a második félévre 58 százalékuk várja ugyanezt.

IRODAPIAC

A teljes budapesti modern **irodaállomány** jelenleg 4.093.250 m²-t tesz ki, melyen belül 3.398.770 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 694.480 m² saját tulajdonú irodaház található. 2022 második negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 30.750 m²-rel bővült. Átadásra került a Paulay 52 (2.750 m²), valamint a saját tulajdonban lévő OTP székház (28.000 m²).

Az **üresedési** ráta az előző negyedévhez képest növekedett, jelenleg 9,9%-on áll, ami 0,1%-kal magasabb, a korábbi negyedévhez, valamint az előző év azonos időszakához képest. 2022 második negyedévében a legtelítettebb alpiac 4,4%-os üresedéssel Észak-Buda volt, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,4%).

A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív maradt, összesítve 33.720 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete.

Az iroda kereslet megoszlása
2022 II. negyedévében



helyen a Pest Központ végzett 14%-kal, melyet nem sokkal lemaradva egymástól Észak-Buda (13%) és Buda Központ (10%) követett. Dél-Buda alpiacon a teljes volumen 8%-a realizálódott.

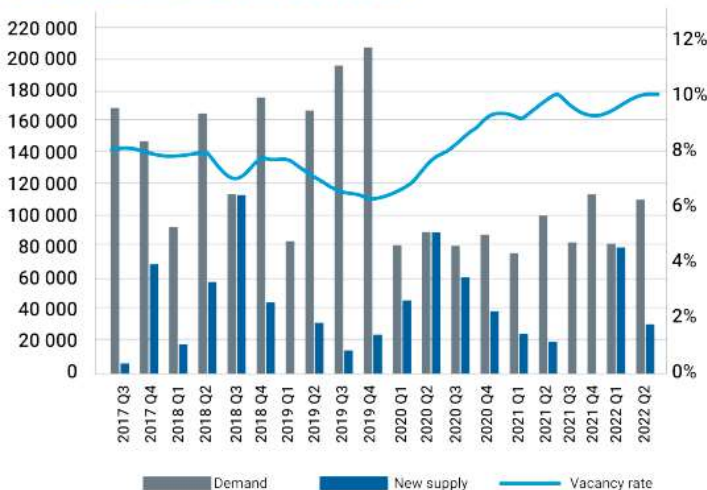
A BRF összesen 144 bérleti szerződést regisztrált a második negyedév során, átlagos méretük 750 négyzetméter volt. Hét szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely két szerződeshosszabbítást, három új bérletet, egy saját tulajdonra szóló szerződést, valamint egy bővülést foglal magában.

A negyedév legnagyobb spekulatív ügylete egy új szerződéskötés volt a Haller Gardensben, összesen 5.420 m²-en, míg a legnagyobb szerződeshosszabbítás egy 4.200 m²-es területre szólt a Szépvölgyi 22-ben. Ezen kívül egy 28.000 m²-es saját tulajdonba vétel is történt.

2022 második negyedévében csökkent az új átadások aránya az előző negyedévhez képest, több fejlesztés átadása a következő negyedévre csúszott. A keresleti piac élénk aktivitást mutatott, a lezárt tranzakciók száma az előző év azonos időszakához képest 26%-kal növekedett.

A teljes keresleten belül a nettó bérbeadás az előző negyedévhez hasonlóan magasabb arányt tudott elérni, mint a szerződeshosszabbítások.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



A **bruttó kereslet** 2022 második negyedévében 108.020 m²-t tett ki, ami az előző év azonos időszakához képest 10,2%-os növekedés. A teljes keresleten belül az új szerződéskötések képviselték a legnagyobb arányt 32%-kal. A szerződeshosszabbítások a kereslet 27%-át tették ki, míg a bővülések 10%, az előbérleti szerződések részaránya 5%, a saját tulajdon pedig 26%-ot tett ki.

A **legmagasabb bérleti aktivitást** a Váci úti irodafolyósón mértük, a teljes volumen 44%-át itt kötötték le. Második

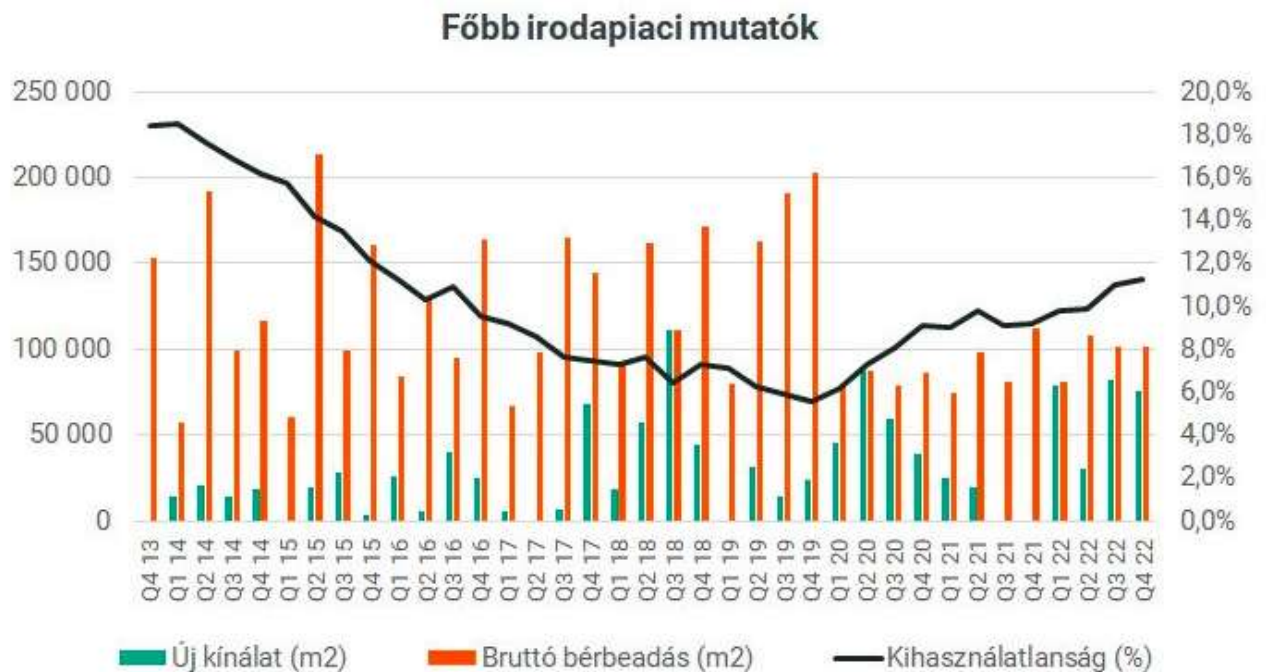
Mi várható 2023-ban a budapesti irodapiacon?

A tavalyi évben a piaci felszívás 246 ezer négyzetmétert tett ki Budapesten, ami mintegy 13 százalékkal volt magasabb a megelőző évi értéknél. Az üresedési ráta minimálisan, 11-ről 11,3 százalékra emelkedett. Az idei évre 217 ezer négyzetméternyi új terület átadása várható, ami valamivel alacsonyabb az előző évi volumennél. Az átlagos havi bérletidő-szint pedig négyzetméterenként 14 euró körül stabilizálódott.

Merre tart az irodapiac 2023-ban?

Az elmúlt 3 évet röviden úgy is jellemezhetnénk, hogy mindig az jött, amire senki nem számított. A pandémia és az ukrán konfliktus alapjaiban forgatta fel az ingatlanpiacot, azon belül is az irodapiacot. Mire számíthatunk vajon 2023-ban?

A covid járvány előtt zsúfolásig megteltek az irodák, hogy aztán a járvány első hulláma alatt szinte teljesen kiürüljenek. Mindez persze még nem jelentette azt, hogy nem voltak bérlők az irodákban, hiszen az akkor érvényben lévő bérleti szerződéseket még jellemzően 3-5 vagy akár 10 évre kötötték. A járvány hatása ennél lassabban gyűrűzött be, az üresedési ráta apránként, negyedévről negyedévre nőtt néhány százalékponttal – derül ki a BRF jelentéséből.



Forrás: BRF, Portfolio

Ez azonban mostanra a 2019 év végén mért 5,6%-ról már 11,3%-ra, azaz szépen lassan a duplájára emelkedett. Ez az érték azonban még mindig kisebb, mint a 2016 előtti értékek. Inkább az a kérdés, hogy a tendencia folytatódik-e és ha igen, meddig tart, ugyanis ha további 5-6 százalékponttal nő az üresedési ráta, akkor az már eléri a válság éveiben mért szintet.

Mostanra tehát egyértelművé vált: a bérlők a modern, energiatudatos épületeket keresik és ez hajtja a fejlesztőket is. Így a tavaly megvalósult 267 ezer négyzetméter fejlesztés idén az előzetes előrejelzések alapján további 200 ezer négyzetméterrel bővül. Kérdés, hogy lesz-e elég kereslet a tovább növekvő kínálatra.

Egy biztos, hogy a január erősen indult a bérleti piacon, sokan hosszabbították meg korábbi szerződésüket és több új megállapodás is született. A SAS Institute Kft. például meghosszabbította bérleti szerződését, így továbbra is marad a MOMentum irodaházban, hasonlóképpen hosszabbított az ABB, így ők is tovább bérlik 2729 négyzetméteres irodájukat a CPI által fejlesztett Balance Hall irodaházban.

A WING budapesti Liberty Irodaházában 1200 négyzetméternyi irodaterület talált új bérlore a GEODIS logisztikai szolgáltató vállalat ugyanis hosszú távú szerződést kötött a területre, a Borealis L.A.T Hungary Kft pedig a Millennium Gardensbe költözött, egy 1000 négyzetméteres irodahelyiségre kötöttek szerződést. Ahogyan arról mi is beszámoltunk korábban, az Orbico Hungary pedig a H2Officesben kötött hosszú távú bérleti szerződést egy 1253 négyzetméteres irodaterületre.

Egy biztos, a prémium kategóriás irodaépületekre mindig lesz igény, kérdés, hogy a megemelkedett építési költségek mellett, mennyi új fejlesztés épül majd, és a korszerűtlen épületek bontását/felújítását vagy üres telkeken új irodaházak felhúzását választják-e majd a fejlesztők.

Az azonban nagyon valószínű, hogy az új, energiatudatosabb irodaházakat, a gyengébb energetikai besorolású irodákból kiköltöző cégek fogják elsősorban megtölteni, így nagyobb üresedés az alacsonyabb kategóriájú irodaházakban várható.

Mikor épül Budapesten ötmillió négyzetméternyi irodaház?

A teljes budapesti modern irodaállomány tavaly év végén meghaladta a 4,25 millió m²-t, és a szakmai előrejelzések szerint az elkövetkezendő 2-3 évben még 3-400 ezer négyzetméternyi új terület érkezik a fővárosi piacra. A világgazdasági folyamatokat persze nem tudjuk kiszámítani előre, sőt, azt is csak sejtethetjük, hogy a FED mikor csökkent kamatot, de azért eljátszhatunk a gondolattal, hogy 2027-2028 környékén Budapest elérheti az 5 millió négyzetméternyi minőségi irodaállomány volumenét.

Minden a kereslet-kínálattól függ, az pedig már világgazdasági tényezők játéka, hiszen a mi potenciálunkkal csupán vitorláshajóként navigálhatunk az óceánon. Az üresedési ráta persze mindig mérvadó a jövőbeni terveket tekintve. Ez pedig tavaly év végén 11% fölé nőtt, valamivel emelkedett a tavalyihoz képest. De azért még nem kell a kardunkba dőlni, láttunk már ezen a tájon sokkal nagyobb kihasználatlanságot is, és abból is felállt a piac.

Az ExxonMobil új helyre költözött

De most vegyük számba a tavalyi termést! A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF) adatai szerint 78 ezer m²-vel bővült az irodaállomány 2022 első negyedében, miközben a fővárosi volumen meghaladta a bűvös négyemillió négyzetmétert. Az üresedési ráta pedig csaknem elérte a 10%-ot.

Az **első negyedév** egyik kiemelkedő átadása a 29 ezer m²-es Pillar irodaház megnyitása volt a GTC fejlesztésében, amely az ExxonMobil új hazai székházaként és szolgáltató központjaként funkcionál a Dózsa György úton a Váci útnál. A LEED Gold minősítést szerzett komplexum zöld parkjaival és nyitott tereivel illeszkedik a környező városszövetbe, miközben tovább bővült Budapest number one irodafolyosója, a Váci út.

Emellett felépült a dél-budai Office Garden irodapark negyedik üteme is 20 ezer m²-n, ahol az energiahatékony megoldások mellett a dolgozói jólétre fókuszáló WELL minősítési rendszer követelményeit is szem előtt tartották a tervezők. Mindkét projekt igazolja, hogy jelenleg a legkeresettebb lokációk Dél-Buda és a Váci út.

Megérkezett az OTP és a Mol is a piacra

A **második negyedévben** 30 ezer m²-nyi új fejlesztést adtak át. Elkészült végre az OTP M12 névre hallgatónak, Madarász utcai irodaháza, amely több mint háromezer fő számára biztosít közösségi és irodaterületet. Emellett átadtak egy kisebb épületet is, hiszen megnyílt a Paulay52 is (2750 m²).

2022 harmadik negyedévében megint behúztak a fejlesztők és a szalagok átvágása nagyobb sebességgel kapcsolatos. Négy új irodaházzal, összesen 82.420 m²-rel bővült a főváros, hiszen átadásra került a Millennium Gardens első fázisa (20.060 m²), a Budapest One II. és III. fázisa (37.950 m²), Major Udvar (7.270 m²), valamint a saját tulajdonban lévő Bosch Campus II. (17.130 m²).

Meglehetősen diverzifikált negyedévről beszélhetünk, hogy ilyen magyartalanul fogalmazzunk. A Futureal fejlesztése már régóta zajlott Újbudán, ahol Kelenföldön az Etele Plazával együtt egy új városközpont születik. A TriGranit pedig lassan befejezi a Millennium Városközpont építését az új fejlesztéssel a Pest központi alpiacra, bár még a második fázis hátravan. Így is csaknem két évtizedet ölel fel a Nemzeti Színház környezetének teljes megújítása.

2022 negyedik negyedévében újabb nagyágyúk jelentkeztek a piacon, 76 ezer m²-rel bővítve az állományt. A Skanska folytatta évtizedeken átnyúló aktív fejlesztői tevékenységét, hiszen a régi Vízművek székház helyén épülő gigaprojektének első fázisa elkészült, azaz átadták a H2O első fázisát 26 ezer m²-rel. Illetve természetesen meg kell említenünk, hogy a saját tulajdonban lévő MOL Campus (50.000 m²) is megnyitotta a kapuit. Ez persze nem spekulatív fejlesztés, és nemigen lesznek más bérlők, ellenben mérföldkő az ország történetében, hogy a legjelentősebb, nemzetközi viszonylatban is számon tartott hazai gyökerű vállalat egy gigantikus épületbe költözött.

Aggódhatunk? - Növekszik a szakadék az új és a 10-15 éves irodaházak között

2023. áprilisában számoltak be arról a 7 éves irodapiaci csúcsról, ami a BRF 2023 első negyedévére vonatkozó legfrissebb jelentésből derült ki: az üresedési ráta 12,2 százalékra kúszott fel, a nettó abszorpció pedig negatív tartományba került, összesen 19 160 négyzetméterrel csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete a negyedévben. Kell vajon aggódnia a magyar irodapiacnak, vagy még éppen egészséges szintű az üresedés?

"A kihasználatlanság további emelkedésére számítunk"

A 2010-es évek elejét idézi az elég mérsékelt irodapiaci kereslet, amit magyarázhat a hazai gazdaság gyengülő teljesítménye, de leginkább globális okokat kell mögötte keresnünk. Az egész európai körkép eléggé egységes, a régióban Prága és Belgrád lóg ki a sorból, előbbiben a meginduló új fejlesztések, utóbbiban az orosz üzleti élet aktivizálódása húzta felfelé a keresletet - véli Borbély Gábor MRICS, a CBRE Magyarország kutatási igazgatója.

Most még a bérlők diktálnak, de jönni fog a bérbeadói fordulat

2023 első negyedévében már 12,2 százalékra kúszott fel a budapesti irodapiac üresedési rátája, míg a nettó abszorpció negatív tartományba került.

"Az üresedési ráta növekvő pályára állt, és az év végéig még biztosan növekedni fog"

2023 első negyedévében az összes bérbeadási mutató visszaesést mutatott a megelőző év azonos időszakához képest. Ez az eredmény nem meglepő, mivel már 2022 utolsó negyedévében sem tapasztaltunk biztató értékeket. A tavalyi számokból látni lehetett, hogy csökkent a bérlői aktivitás, amelyet a (klasszikus bérleti szerződésekkel együttesen számított) saját tulajdonba vételi tranzakciók átmenetileg korrigáltak. Enne következtében az első negyedéves számok nagyjából tükrözik a várakozásainkat, amelyet ügynökségi oldalról is tapasztalunk - mondta el Tilki Róbert, a Robertson Hungary Kft. ügyvezető igazgatója.

/forrás: MNB; ESTON; Portfolio/

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán bérbeadható-e. Az ingatlan 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 értékbecsúlyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a bérleti érték.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlíto ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlíto ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlíto ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlíto ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlíto adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult bérbeadások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlíto adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlíto adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- Egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- Másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Projekt alapú maradványértékelés -Maradványértékelés, maradványérték módszer

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett lakás, teremgarázs funkció építésének költségei és eladásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2023 alapján történt

Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.

Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.

A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalkezési (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

– piaci feltételek (erőforrás, verseny),

– kivitelezési körülmények,

– reális vállalkezési határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat kompletten, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg.

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalkezési árait alkalmaztuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelvezések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. (Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)

A fejlesztés modellezése (IRODAHÁZ):

A telken az építési előírásoknak megfelelően, egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér szintszámú, hagyományos téglav. szerkezetes, zártorúan álló módon épített társasház építését terveztük. Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket, csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

Bevételek:

Összehasonlító adatok:

A beruházás árbevétele az irodák és teremgarázsok bérbeadásából származó árbevétel.

Az irodák esetén piaci bérleti díjakat vettük figyelembe. A bruttó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága. A vizsgált ingatlan közelében az úépítésű irodák és üzlethelyiségek aktuális bérleti díjait táblázatba foglaltuk.

Az iroda helyiségekre vonatkozó bérleti díjat 12,8 Euro/hó/m² + ÁFA összegben határoztuk meg.

Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy realizált vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még bérbeadásra kínált ingatlanok esetében 0,95-ös szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint akár 5 %-kal is csökkenhetnek a végleges bérbeadáskor. (kínálati korrekció).

Maradvány telekérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradvány telekértéket.

A maradványértékelés során vélelmezett projekt megvalósítása időben elhúzódik, több évet vesz igénybe, ezért számításaink során – a pénz időértékét is figyelembe vevő – diszkontált cash flow elemzést használtuk fel.

Az elemzés során az alábbi ütemezést alkalmaztuk: a 0. évben a létesítendő épület tervezése és az engedélyeztetési eljárás lefolytatása, a kivitelezési munkálatok megkezdése, az 1 évben a kivitelezési munkálatok befejezése (12 hónap elegendő a kivitelezésre), a 2. évben az elkészült ingatlanok bérbeadása kezdődhet.

A projekt időtartama alatt átlagosan évi 3%-os nominális áremelkedést becsültünk mind a költség, mind a bevételi oldalon. A diszkontrátát a vizsgált szegmensre jellemző hozamelvárásoknak megfelelően 8,0%-ban becsültük meg. Megjegyezendő, hogy a számítások egy konkrét engedélyezett terv birtokában pontosíthatók.

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a végső érték meghatározása során a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS és MARADVÁNYÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor Piaci telekértékelés módszerrel képzett értéket és Projektalapú maradványértékelés módszerével kapott értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.)
Ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.
Természetben:	1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.
Hrsz:	29861

Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása
--------------------------	------------------------------

Ingatlan szemle időpontja:	2023.06.02
Értékelés határnapja:	2023.06.02
Érvényességi határidő:	2023.11.29
Értékelés érvényessége:	180 nap

Összesített forgalmi érték megállapítása			
Piaci telekérték:	50%	131 900 000	, - Ft
Maradványérték (irodaház fejlesztés):	50%	105 200 000	, - Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK:		118 600 000	, - Ft

Száztizennyolcmillió - hatszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!

Budapest, 2023.06.02

Készítette:



Szilvási Csaba
ingatlanvagyon értékelő



Csoboth-Nagy Beáta
okleveles üzemgazdász
mérlegképes könyvelő

Mellékletek

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/96512/2023
2023.04.11

BUDAPEST XIV.KER. Szektor: 53
Belterület 29861 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV.KER. Komáromi út 4.					
I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2079/1/1999/99.06.17					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill

- Kivett beépítetlen terület		0	1114	0.00	

		II. R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22					
bejegyző határozat, érkezési idő: 146053/1991/91.10.28			törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22		
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §					
jogállás: tulajdonos					
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2					

5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22					
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 146053/1991/91.10.28					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2					
törzsszám: 15735777					

III R É S Z					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.19 15:03:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 29861

Megrendelés szám: 9000/6781/2022

Méretarány: 1 : 1000

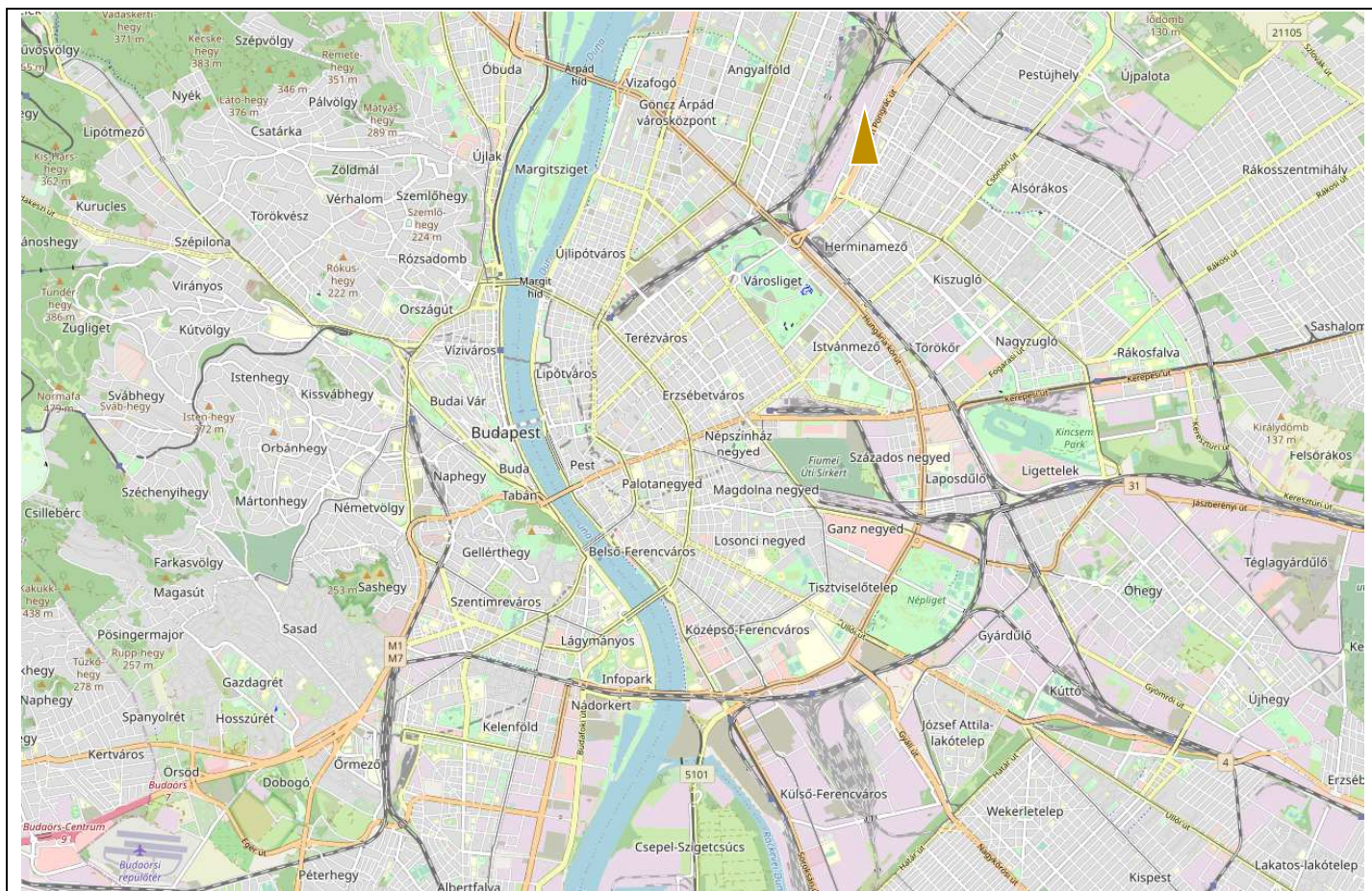


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingtalan címe

1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4. – Hrsz. 29861

Megyetérkép



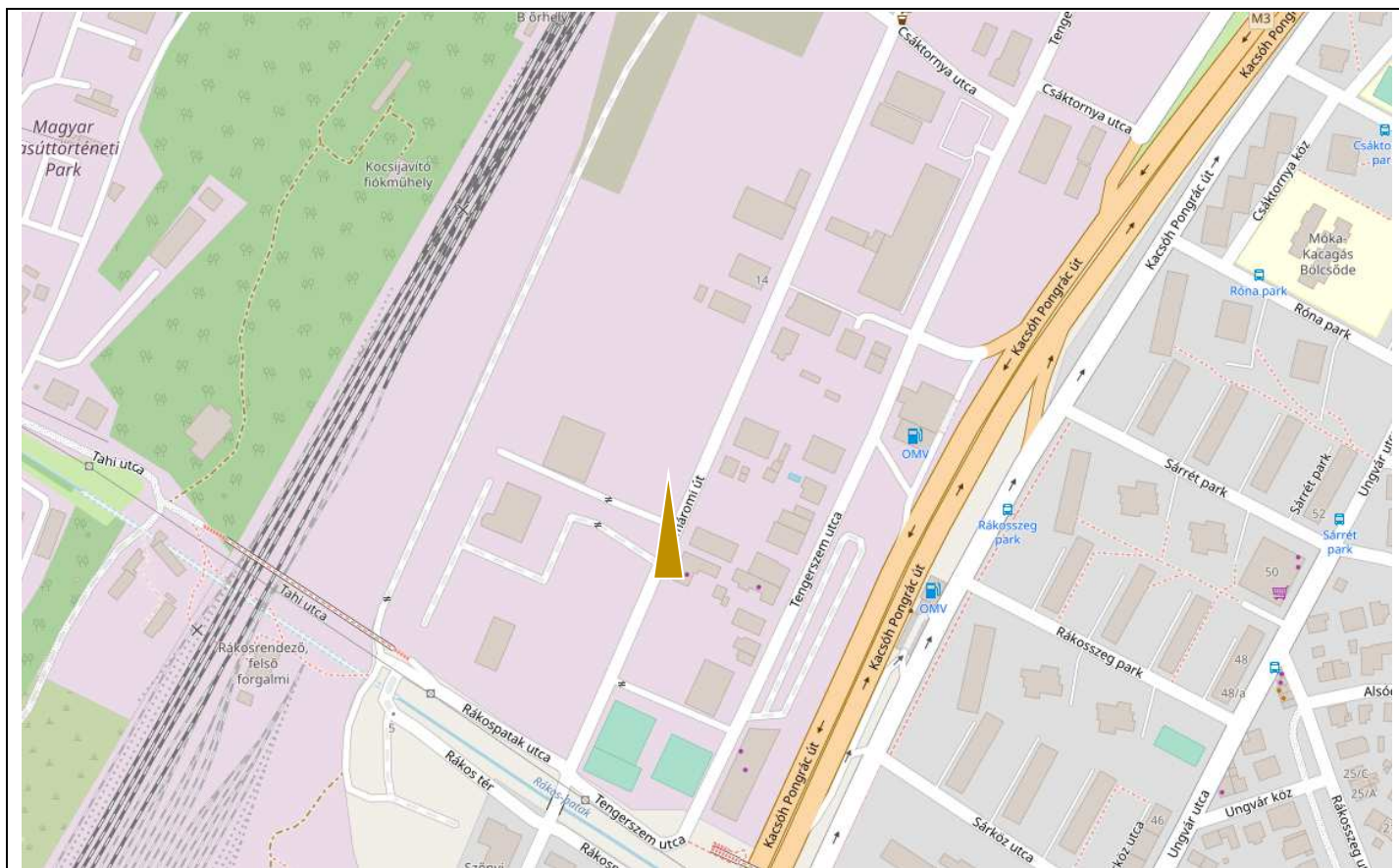
Településtérkép



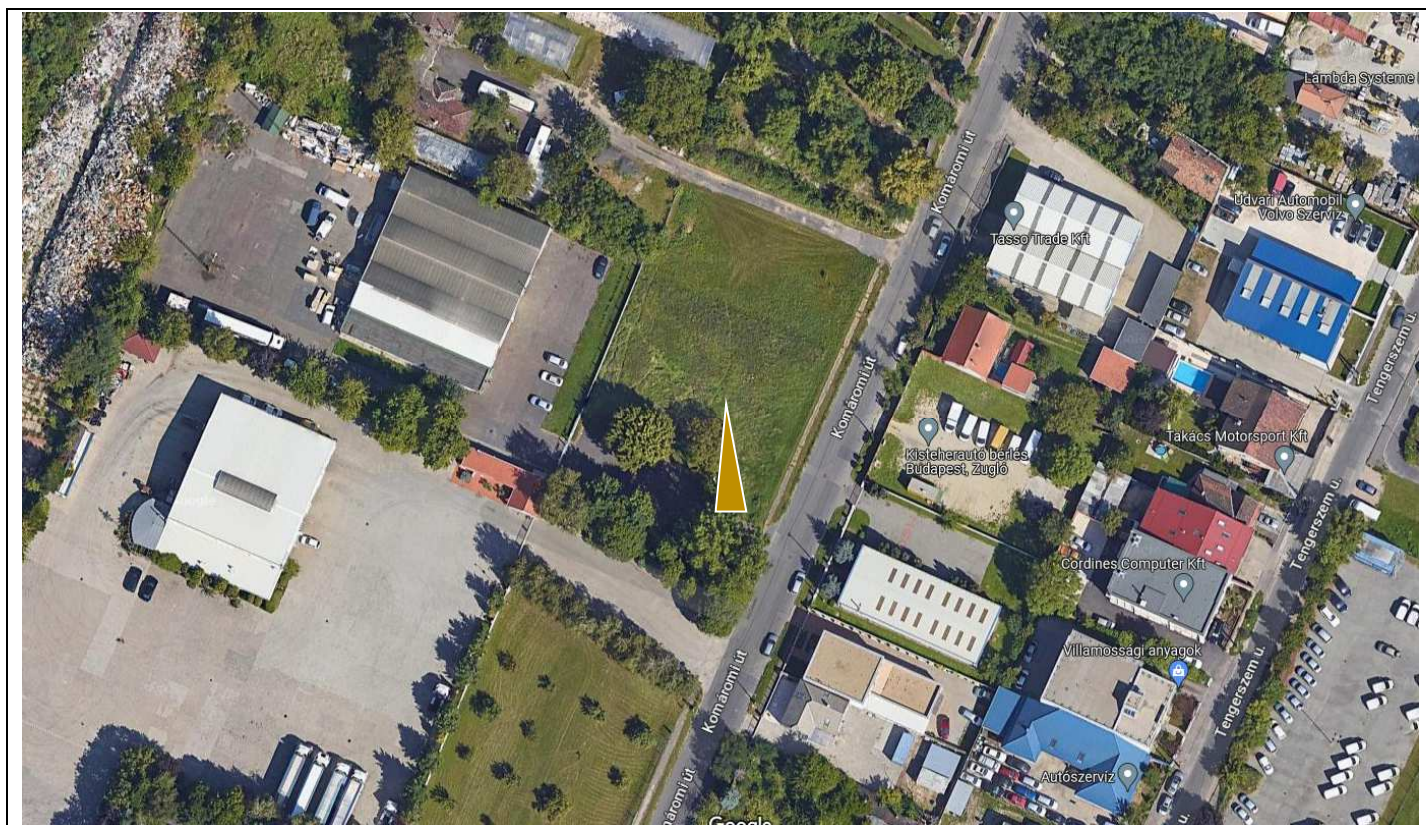
Ingatlan címe

1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4. – Hrsz. 29861

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Vizsgált ingatlan utcakép



Vizsgált ingatlan és szomszédos ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan

Piaci összehasonlítókon alapuló számítás

VIZSGÁLT INGATLAN		1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Komáromi út 4.	Budapest XIV. Öv u. 13. (Alsórákos)	Budapest XIV. Öv u. (Alsórákos)	Budapest XIV. Öv u. (Alsórákos)
	vegyes	gazdasági/vegyes	gazdasági/vegyes	gazdasági/vegyes
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Építési övezeti besorolás:	Vi-2/3 (40%) 10,5 m ép. Magasság	Gksz-2/4 (35%) ép.mag.12,5 m	Vi-2/3 (40%) ép.mag. 10,5 m	Gksz-2/4 (35%) ép.mag.12,5 m
Adásvételi/kínálati érték díj (nettó Ft)		337 000 000	199 000 000	750 000 000
Figyelembevett telekterület (m2) - járdával csökkentve		1114	3680	1412
Szintterületi mutató (m2/m2)		1,4	1,00	1,50
Bruttó szintterület (m2)		1537	3680	2118
Fajlagos ár (Ft/m2)		91 576	93 957	100 000
Tranzakció típusa		hirdetés	hirdetés	hirdetés
Kínálat/szerződéses adat időpontja		2023.06.02	2023.06.02	2023.06.02
Kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		82 418	84 561	90 000
Korrigált fajlagos érték (EUR/m2)	MNB	371,1 Ft/EUR	222,12	227,89
227,89				242,55

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	1. Összehasonlító adat	2. Összehasonlító adat	3. Összehasonlító adat
Összehasonlító adatok forrása:		piaci hirdetések	https://ingatlan.com/231596	https://ingatlan.com/22902	https://ingatlan.com/326532
			80	184	23

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
kerületi elhelyezkedés	M3-bevezető	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
közművek	közterületen	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1,00	0,90	1,00
telekterület (m2)	1 114	nagyobb	hasonló	nagyobb
		1,05	1,00	1,05
telek alak, terepviszony	tégialap, közbenső, sík	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építési övezet	Vi-2/3 (40%) 10,5 m ép. Magasság	Gksz-2/4 (35%) ép.mag.12,5 m	Vi-2/3 (40%) ép.mag. 10,5 m	Gksz-2/4 (35%) ép.mag.12,5 m
		1,00	1,00	1,00
szintterületi mutató	1,4	1,00	1,50	1,00
építmény (bontandó)	nincs	nincs	nincs	nincs
		1,00	1,00	1,00
lehetséges hasznosítási forma	fejlesztési telek	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
jogerős építési engedély, terv	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos telek érték (Ft/m2)		86 539	76 105	94 500
Korrigált fajlagos telek érték (EUR/m2)		233,22	205,10	254,68
Alkalmazott korrekciók összesen		5%	-10%	5%
ÖSSZEHASONLÍTÓK SÚLYOZÁSI ARÁNYA (100%)		33%	33%	34%
Értékelés alapján képező terület (m2)	1 537	A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg (indoklás mellett).		
Kapott fajlagos átlagár (Ft/m2)		85 803	Kapott fajlagos átlagár (EUR/m2)	231,24
Piaci összehasonlítókon alapján képzett forgalmi érték (bruttó szintterületre vetítve)				
Üres telek ár (Ft)			131 861 423	
Fejlesztési telekérték (nettó Ft - kerekítve)		Tulajdoni lap szerinti alapterület (m2)		1 114
		Tulajdoni lap szerinti területre vetített fajlagos átlagár (Ft/m2)		118 402,15

Maradványértékelés módszere

BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLAT

PROJEKT

Vizsgált telken irodaház fejlesztés modellezése véleményünk szerint a legideálisabb hasznosítási forma.

Helyrajzi száma	29861	
Város	Budapest XIV.	
Fejlesztő	na.	
Beruházás	IRODAHÁZ építés	
Dátum	2023.06.02	
Telekterület:	1 114	m ²
Kieső terület:	0	m ²
Maradék fejleszthető terület:	1 114	m ²
	1 114	m ²



SZABÁLYOZÁS	Övezetváltozás hatása			
Övezeti besorolás	Vi-2/3 (40%)			
Minimális telekméret	1 000	m ²		megfelel
Minimális telekszélesség		m		megfelel
Építménymagasság	10,5	m	3,5	megfelel
Max. beépíthetőség szint alatt	50%	557	m ²	megfelel
Max. beépíthetőség szint felett	40%	446	m ²	megfelel
Minimális zöldterület	35%	390	m ²	
Bruttó ráépíthető szintterület	446	m ²		

TERVEZETT BEÉPÍTÉS

IRODAHÁZ építés

Pinceszint/teremgarázs	557	m ²	nettó össz. terület:	501	m ²
IRODAHÁZ építés	1 537	m ²	nettó össz. terület:	1383	m ²
	2 094	m ²		1884	m ²

FIGYELEMBEVETT BRUTTÓ SZINTTERÜLET

1 537 m²

Kalkulált szintterületi mutató

1,4 m²/m²

IRODAHÁZ BEÉPÍTÉS ESETÉN

szintek	bruttó terület (m ²)	nettó terület (m ²)
pinceszint/ tároló	557	501
földszint/ iroda	446	401
1 emelet/ iroda	446	401
2 emelet/ iroda	446	401
tetőtér/ iroda	200	140
Összesen	2 094	1 844
	bruttó terület (m ²)	nettó terület (m ²)
Összes iroda terület:	1 537	1 343



FELTÉTELEZETT IRODAHÁZ paraméterei

Irodaszint belmagasság:	4-3,25 m
Irodaterület szintenként:	446 m ²
Feltételezett szintszám:	-1 szint + FSZT. + 2 emelet
Feltételezett építménymagasság:	10,5 m

MARADVÁNYÉRTÉKELÉS - HOZAMSZÁMÍTÁS				
Iroda terület (bérbeadható)	Értékelendő	ÖSSZEHASONLÍTÓK		
	ingatlan	1	2	3
	Budapest XIV.	Budapest XIV.	Budapest XIV.	Budapest XIV.
	Komáromi út	Hungária krt.	Hungária krt. (Stadionok)	Istvánmező (Ilka u.)
	Irodaház/ telephely	iroda	iroda	iroda
	2024	1980-2021	2020	2022
	Építés éve	12,5	13,0	13,0
Iroda (EUR/m2/hó)		2022.10.24	2022.10.24	2022.10.24
Ajánlat ideje		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ajánlat forrása		31924301	32356720	32881819
Azonosító				
Értékbefolyásoló tényezők				
Ajánlati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Elhelyezkedés		hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Műszaki állapot	új	jó	új	új
Építés éve	2024	1980-2021	2020	2022
Kategória	A	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektíós tényezők				
Ajánlati ár		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		10%	0%	0%
Építés éve		10%	5%	5%
Kategória		0%	0%	0%
Korrigált egységár (€/m2)		13,8	12,4	12,4
Hasonlító átlagár m2-re (€/m2)		12,8		

29861 hrzt



CASH FLOW ELEMZÉS

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ÉPÍTÉS ÉVE											
BÉRLETI BEVÉTELEK											
Iroda - emelet (bérleti díj)	EUR/év	144 892	148 233	148 233	138 716	137 827	127 323	173 008	173 138	186 243	188 031
Kihasznátság	EUR/év	942	59 695	134 315	146 030	150 411	159 571	164 358	169 289	174 367	179 599
Iroda - földszint (bérleti díj)	EUR/év	61 680	401	40%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Kihasznátság	db	25 412	57 177	62 164	64 029	64 029	67 929	69 967	72 066	74 228	76 454
Garázs/beálló (bérleti díj)	EUR/év	13 368	28	40	5 508	11 015	12 764	13 541	14 366	15 241	15 698
Kihasznátság			40%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
BÉRLETI BEVÉTEL ÖSSZESEN (EUR)		219 940	90 615	202 507	220 958	227 587	241 447	248 691	256 151	263 836	271 751
BÉRLETI BEVÉTEL ÖSSZESEN (HUF)		81 707 657	33 663 554	75 231 478	82 086 037	84 548 619	89 697 629	92 388 558	95 160 215	98 015 022	100 955 472

KÖLTSÉGEK	Ft/m2	nettó m2	ÖSSZESEN (Ft)
Építési költségek (ÉKS 2023)	536 940	1 884	1 011 820 475
Hard costhoz képest	30 354 614	6%	
Soft költségek (Ft)			
Profit	8%	80 945 638	
Bérelt ingatlanok működőtétése	6%		

KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	521 087 545	350 087 970	4 513 889	4 925 162	5 072 917	7 603 543	10 141 956	10 344 795	10 551 691	10 762 725	10 977 980
Bevétel-költségek	(521 087 545)	(350 087 970)	70 717 589	77 160 875	79 475 701	79 481 534	79 555 673	82 043 763	84 608 524	87 252 296	89 977 492
Diszkont faktor	1,0000	0,9217	0,8495	0,7829	0,7216	0,6650	0,6129	0,5649	0,5207	0,4799	0,4423
Jelenérték	(521 087 545)	(322 661 724)	60 071 430	60 409 874	57 347 622	52 858 831	48 763 259	46 348 684	44 053 073	41 870 604	39 795 733
Összes jelenérték						(392 230 159)					
Visszaáramlás	8,0%					497 446 657					497 446 657

Telek fejlesztési értéke, kerékhé			105 216 498 HUF
Telek fejlesztési értéke (maradványérték)		105 200 000 HUF	283 176 EUR

Összesített forgalmi érték megállapítása		
Piaci telekérték:	50%	131 900 000 ,- Ft
Maradványérték (irodaház fejlesztés):	50%	105 200 000 ,- Ft
VÉGSŐ ELFOGADOTT ÉRTÉK:		118 600 000 ,- Ft

Száztizennyolcmillió - hatszázezer forint, mely az ÁFÁ-t nem tartalmazza!