

8. Ingatlanpiaci jellemzők.

8.1. Lakáspiaci jellemzők.

A GKI Gazdaságkutató Zrt. folyamatosan felméréseket végez az ingatlanforgalmazók, ingatlanfejlesztők, ingatlan-tanácsadók és a lakosság körében tapasztalható ingatlanpiaci tervek feltérképezése céljából. A felmérések eredményei közzétételre kerülnek, melyekben a főváros ingatlanpiaci indexe elemzi az egyes részpiacok (lakások, üzlethelyiségek, irodák és irodaépületek, valamint logisztikai telephelyek) helyzetét és összefoglaló képet ad az ingatlanpiac változásairól. Budapest ingatlanforgalma emelkedő tendenciát mutat. Budapest, és azon belül a belváros frekvenciált kerületeiben lévő lakások forgalma az utóbbi évtől jelentősen emelkedett, melyben elsősorban a kisebb alapterületű kiadható lakások kínálata a jellemző. Soha nem voltak ilyen magasan a lakásárak, melyek az előző év azonos időszakához viszonyítva 11,6 %-os értéknövekedést mutat. A keresletnövekedés és emelkedő ingatlanárak mögött elsősorban a rövidtávú lakáskiadás áll. A lakásbérletek árai az ingatlan területi és az épületen belüli elhelyezkedésétől adódóan 3 – 5 ezer Ft./m²/hó értékű bérleti díjért adható ki. Az ingatlanpiac forgalma az előző évi szintjéhez viszonyítva lassuló tendenciával, de további emelkedésben van. Budapest viszonylatában a lakásárak mintegy 15 %-al a mélypontot jelentő 2013. év végi szint felett állnak és a 2008. évi csúcsponttól 4 %-al marad el. A 2016. év utolsó negyedét bezáróan több irodafejlesztés került átadásra, mely növelte a budapesti modern irodaállományt. A kutatási felmérések szerint a minimálisra csökkent alapkamat hozamától eltérően, a befektetési célú ingatlanvásárlás hozama, valamint a bérleti kereslet elmúlt évben történő jelentős növekedésével, az első féléves lakásbérleti díjakkal számolva 5 éves időtávon elérheti az 5 – 7 %-os hozamot.

9. Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása.

9.1 A lehetséges értékelési módszerek áttekintése.

Az ingatlanvagyon értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatók:

- a piaci érték alapú,
- a nettó pótlási költség elvű értékelések.

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportja:

- a forgalmi (piaci) értékelési módszer,
- a hozamszámításon alapuló értékelés
(pénzügyi értelemben a hozam egy befektetés megtérülésének a mértéke, az ingatlanpiaci hozam számítható százalékosan és értéke pozitív, 0 szaldós vagy negatív lehet).

A forgalmi (piaci) értékelési módszer, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, mely készülhet csoportos és páros összehasonlítással,

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer, az ingatlan jövőbeni hasznainak és a hasznok megszerzésének az érdekében előálló költségek különbözetéből számított értékelés, és készülhet:

- közvetlen, vagy direkt (IRV) tőkésítési módszerrel, mely értékelést abban az esetben alkalmazzák, amikor az ingatlanból származó jövedelem stabilizálódott,
- diszkontált cash flow (DCF) elemzéssel, mely értékelés abban az esetben alkalmazható, amikor az ingatlanból származó jövedelem még nem stabil.

A két érték meghatározáson kívül ismeretes egy harmadik eljárás:

a költség alapú, vagy más néven nettó pótlási költség alapú értékelés, mely értékelés során az ingatlan értékének a meghatározása oly módon történik, hogy az értékelt ingatlan újraépítési költségéből levonásra kerül az ingatlan értékelési idejében bekövetkezett értékcsökkenés (amortizáció), és a két érték különbségéhez hozzáadásra kerül az ingatlan telek értéke.

Az értékelés során két lehetőség használatos az:

- újraelőállítási költség alkalmazása, mely ugyanolyan létesítmény előállításának a költsége az aktuális építési árakon, ugyanolyan anyagok, építési tervek felhasználásával,
- helyettesítési költség (pótlási költség) alkalmazása, mely a létesítmény újbóli létrehozásának költsége az aktuális építési árakon, modern építőanyagok és technológia alkalmazásával, modern szabványok tervek és elrendezés szerint.

Az értékelés során külön történik a földterület (építési telek) értékének és külön a rajta lévő épület értékének a meghatározása.

Az épület újraépítési becsült értéke: az értékelés idejében használatos kivitelezési m^2 ár (anyag és díjköltség összevont értéke) és az épület alapterületi m^2 -nek a szorzata.

Az ingatlan költség alapú számított értéke, az értékelés idejében, az amortizáció értékével csökkentett felépíthető épület értékéhez hozzáadott ingatlantelek értéke.

Az ingatlantelek értéke meghatározható:

- az értékelés idejében felhasználható összehasonlító adatokkal a telek m^2 árának és a telek m^2 területének a szorzatával,
- maradványértéken alapuló értékeléssel, mely esetben elsősorban beépítetlen, vagy továbbfejleszthető ingatlan értékének a becslése, és az eljárás során a teljes fejlesztéssel becsült ingatlan értéke (épület + földterület) csökkentésre kerül az épület felépítési költségével.

9.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, az ismert, vagy értékesítésre kínált ingatlanok jellemzőinek (infrastruktúra, környezet, telekadottság, építészeti szempontok, műszaki szempontok, hasznosíthatóság, jogi szempontok), adás-vételi árainak és az értékelt ingatlanra vonatkozó jellemzők összehasonlításával történik.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, legalább három már értékesítésre került, illetve értékesítésre kínált és az összehasonlításra alkalmas ingatlanok értékesítési áraiból képzett fajlagos m^2 ár, valamint a korrekciós tényezők viszonyának (az értékelt és az összehasonlító ingatlanok értéknövelő és érték csökkentő tényezői) és az értékelt ingatlan alapterületének a szorzatából kerül meghatározásra.

9.3. Hozamszámításon alapuló értékelés.

A hozamszámításon alapuló értékelés módszere, az ingatlanból származó haszon és a haszon megszerzésének az érdekében felmerülő költségek különbségéből várhatóan bekövetkező tiszta jövedelemből számított értékelés.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer elsősorban üzlethelyiségek, irodák, szállodák, bérházak, éttermek, szórakozóhelyek, parkolóházak, vagyis olyan ingatlanok értékének a meghatározására használatos, melyek hasznosításából bevétel származik, de nem zárja ki a bérbeadásból származó hozam alapján történő lakások értékelését.

Az értékelési módszer azt vizsgálja, hogy az ingatlan milyen módon képes a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

A jövedelemtermelő képesség szempontjából kétféle szemléleti mód alakult ki:

- az egy naptári évre vonatkoztatott \rightarrow közvetlen, vagy direkt (IRV) tőkésítés,
- a több évre vonatkoztatott \rightarrow diszkontált cash flow (DCF) módszer.

A két módszer közös jellemzője, hogy mindkét esetben egy tényezővel (rátával) tőkésítésre kerül a nettó jövedelem.

A nettó működési eredmény (NOI), a tervezett bevételek, a kihasználatlanság, a működési költségek, valamint a biztosítás és más költségekkel (pl. adók) csökkentett bevétel értéke, mely értékből az ingatlan becsült forgalmi értéke a közvetlen tőkésítés (IRV) módszerével, illetve a diszkontált cash flow (DCF) elemzéssel határozható meg.

A közvetlen, vagy direkt (IRV) tőkésítés a hozamalapú értékelés leggyakrabban használt módszere. A várható bruttó bérleti bevételt korrigálni kell a kihasználatlanság, a behajtási veszteség és a bérbeadó meg nem térülő veszteségei miatt.

A korrekció elvégzése után, az adózott nettó bérleti bevétel a piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával alakul értékké.

A módszer a jövedelemtermelő ingatlan valós piaci értékének meghatározása során a stabilizált éves nettó működési bevételt tőkésíti az általános megtérülési rátával, vagyis a számítás során az éves tiszta jövedelem kerül tőkésítésre a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

A számítással meghatározott ingatlan értéke: $\rightarrow V = \frac{I \text{ (NOI) nettó működési eredmény}}{R \text{ (tőkésítési ráta)}}$

A diszkontált cash flow (DCF) elemzés: figyelembe veszi az értékelt ingatlan által a jövőbeni várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának időbeli, gyakorisági és nagyságrendi tényezőit.

A módszer, a jövőbeni bevételeket egy meghatározott időszakra tervezi, mely összegek záró értékét diszkontálja egy megfelelően várható megtérülési rátával a jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelemnek a jelenértéke.

$$V_p = \frac{NOI_1}{1+r} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \frac{NOI_4 + \frac{NOI_5}{R}}{(1+r)^4}$$

V_p = az ingatlan piaci értéke
 NOI = nettó működési eredmény
 r = megtérülési ráta
 R = tőkésítési ráta

A diszkontálás a jövőbeni várható jövedelmek tőkésítésének egyik formája, mely számítás során a várható, jövőbeni jövedelmek alapján kerül számításra az ingatlan jelen időbeli értéke.

A költségalapú (nettó pótlási költség alapú) értékelés.

Az eljárás valójában nem értékelés, hanem az adott ingatlan újraépítési költségének számítása a földterület (ingatlan telek) értékének a hozzáadásával.

Az eljárás olyan különleges esetekben szükséges, amikor nincs lehetőség az összehasonlító adatok alapján történő értékelésre, pl. iskolák, kórházak, múzeumok, könyvtárak épületeinél.

Az ingatlan telek értékének a meghatározása történhet:

- piaci összehasonlító adatok felhasználásával történő becslés alapján, melyértékelés során összehasonlításra kerül az adott ingatlan az összehasonlításra alkalmas területekkel, az elhelyezkedés, a közművekkel való ellátottság, a fejleszthetőség lehetőségeivel,
- maradványértéken alapuló értékeléssel, mely eljárásnál a teljes fejlesztéssel számított ingatlan értéke (épület + ingatlan telek) csökkentésre kerül az épület felépítéséhez szükséges költségekkel.

Az ingatlanon lévő épület értékének a meghatározása történhet:

- újraelőállítási költség alkalmazásával, mely ugyanolyan létesítmény előállításának a költsége az aktuális árakon, ugyanolyan anyagok, építési tervek felhasználásával,
- helyettesítési költség (nettó pótlási költség) alkalmazásával, mely a létesítmény újbóli létrehozásának a költsége, az aktuális építési árakon, modern építőanyagok és technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervek és elrendezés szerint.

A költségalapú értékelés alapján az ingatlan értéke: az amortizáció értékével csökkentett újraelőállítási költség, az ingatlantelek értékének a hozzáadásával.

10. Az értékelés módszerének a kiválasztása.

Az alkalmazható módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi és a jövőbeni gazdaságos, leghatékonyabb használati funkciója, valamint az ingatlan elhelyezkedése, környezete, mérete és az épületszerkezet kivitelezése során használt építőanyagok.

Az értékelés során figyelembevételre került, hogy a raktárhelyiség az értékelés idejében és az ingatlanpiaci helyzetben milyen feltételekkel hasznosítható, illetve értékesíthető.

Az értékelt raktárhelyiség, becsült forgalmi értékének a meghatározásához felhasználható értékelési módszerek közül:

az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alkalmazása nem lehetséges, mert az ingatlan környezetében az összehasonlításhoz szükséges mennyiségű és tartalmukban megfelelő adatok nem állnak rendelkezésre.

Az értékelt raktárhelyiség bérbeadással hasznosított, és a hasznosítás lehetősége a jövőben fennáll, ezért, a bérbeadással, illetve az értékesítéssel összefüggésben lévő bevételből származó bevétel (hozam) alapján, a hozamszámításon alapuló értékelési módszerek közül, a hosszabb távra tervező diszkontált cash flow (DCF) elemzéssel történő értékelési mód lehetséges.

Az értékelt raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása a lehetséges értékelési módok és módszerek közül tehát: a hozamszámításon alapuló diszkontált cash flow (DCF) elemzés alapján került számításra.

11. A raktárhelyiség becsült forgalmi értékének meghatározása.

11.1. Hozamszámításon alapuló diszkontált cash flow (DCF) elemzés.

A raktárhelyiség lehetséges havi bérleti díja a földhivatali bejegyzés alapján rögzített 112 m² figyelembevételével 112 m² x 400.- Ft./m²/hó = 44.800.- Ft./hó.

A raktárhelyiség éves bérleti díja: 44.800.- Ft./hó x 12 hó = 537.600.- Ft./év.

megtérülési ráta (r)		tőkésítési ráta (R)	
biztonsági ráta	5,30 %	biztonsági ráta	4,40 %
kockázati ráta	0,30 %	kockázati ráta	0,60 %
vállalkozási ráta	0,60 %	vállalkozási ráta	0,20 %
likviditási hiány	-	likviditási hiány	1,00 %
teljesítési ráta	0,80 %	teljesítési ráta	0,20 %
	-----		-----
	7,00 %		6,40 %

$$V_p = \frac{NOI_1}{1+r} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \frac{NOI_4 + \frac{NOI_5}{R}}{(1+r)^4}$$

V_p = az ingatlan piaci értéke
 NOI = nettó működési eredmény
 r = megtérülési ráta
 R = tőkésítési ráta

A diszkontált cash flow (DCF) elemzés során az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása a raktárhelyiség bérbeadásával:

537.600.- Ft./év bérleti díj összeggel, öt év időtartamra vetítve,
 a 2. és 4. évben 5 %-os bérleti díjemelés mellett,
 évi 3 %-os karbantartási költség ráfordítással,
 a költségek levonása után képződő nettó bevételnek (NOI),
 7,0 %-os megtérülési ráta (r) és 6,4 %-os tőkésítési ráta (R) diszkontálással.

Diszkontált cash flow (DCF) elemzés:

	Az éves működési eredmények 5 évre vonatkoztatottan				
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Kihasználtság	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Effektív bevétel a 2. és 4. évben 5 % bérleti díjemelés	537.600.-	564.480.-	564.480.-	592.704.-	592.704.-
Költségek tervezett felújítás a 2. évtől 3 % karbantartás	- 2.500.000.-	- 16.934.-	- 16.934.-	- 17.781.-	- 17.781.-
NOI nettó működési eredmény	- 1.962.400.-	547.546.-	547.546.-	574.923.-	574.923.-

$$V_p = \frac{NOI_1}{1+r} + \frac{NOI_2}{(1+r)^2} + \frac{NOI_3}{(1+r)^3} + \frac{NOI_4 + \frac{R}{(1+r)^4}}{(1+r)^4} =$$

$$= \frac{-1.962.400.-}{1,07} + \frac{547.546.-}{1,1449} + \frac{547.546.-}{1,2250} + \frac{574.923.- + \frac{574.923.-}{0,064}}{1,3108} =$$

$$= -1.834.019.- + 478.248.- + 446.976.- + 7.271.204.- = 6.362.410.- \text{ Ft.}$$

Az ingatlan becsült forgalmi értéke a földhivatali tulajdoni lapon rögzített 112 m² alapterület figyelembevételével a diszkontált cash flow (DCF) elemzés alapján kerekítve:

6.400.000.- Ft.
azaz hatmillió-négyszázezer Ft.

A raktárhelyiség kihasználható 84 m² területének figyelembe vételével, a hozamszámításon alapuló diszkontált cash flow (DCF) elemzéssel számított kerekített becsült forgalmi értéke

4.800.000.- Ft.
azaz négy millió-nyolcszázezer Ft.

Az ingatlan értékelése során kialakult végső forgalmi érték eredménye becsült érték, per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik, összege az, az érték.

12. Mellékletek.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

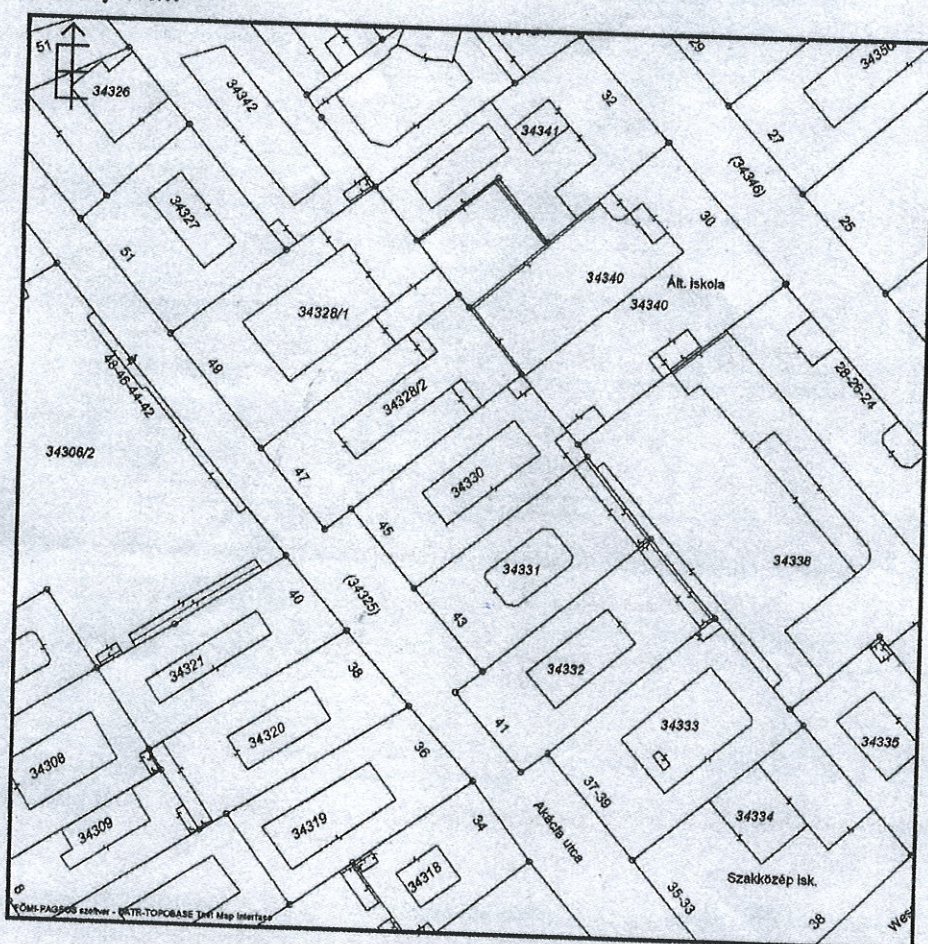
E-hiteles térképmásolat

2017.03.30 13:47:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34330

Megrendelés szám: 9000/2442/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/110289/2017
2017.03.30

Oklat 1/2

BUDAPEST VII. KER.

Szektor : 6

Belterület 34330 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII. KER. Akácfa utca 45. "Felülvizsgálat alatt"

LRESZ

1. Az ingatlan adatai;

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.é.jöv.

k.f.ell.

összesítő adatok

kat.jöv.

ha m2 k.f.ell

Kivett lakóház, udvar

0

900

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500007/1686/1997/97.12.01

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

4. bejegyző határozat: 266937/1/2006/06.10.19

Műemléki környezet

5. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (XIX.11.) KÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

1. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 106382/1997/05.02/

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

HLRESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10629/1/2005/05.01.03

2003. évi CXKKIII. számú törvény értelmében A Szervezeti és Működési Szabályzat beérkezett.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ VII. KER.

cím: 1072 BUDAPEST VII. KER. Akácfa utca 45.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezeték jog

5 m2 területre 2012.05.15/2012.

jogosult:

név: ELNÖK HATÁRI KFT.

cím: 1072 BUDAPEST VIII. 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

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/110289/2017

2017.03.30

BUDAPEST VII. KER.

Szektor :

Belterület 34330 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra 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

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520170330134157UtboEq8ultdf-88990135-1-...> 2017. 03. 30.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyhádi tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/110295/2017
2017. 03. 30

BUDAPEST VII. KER.

Belterület 34330/0/A/2 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII. KER. Akácfa utca 45. pincezint. ajtó: 2.

HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni rész
raktár	112	0 0	538/10000	Önkormányzat

Bejegyző hatáskör:

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2.

Bejegyző hatáskör: 266937/1/2006/06.10.19

Nemléki környezet

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző hatáskör: érkezési idő: 106162/1994/V.2.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/1.27.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

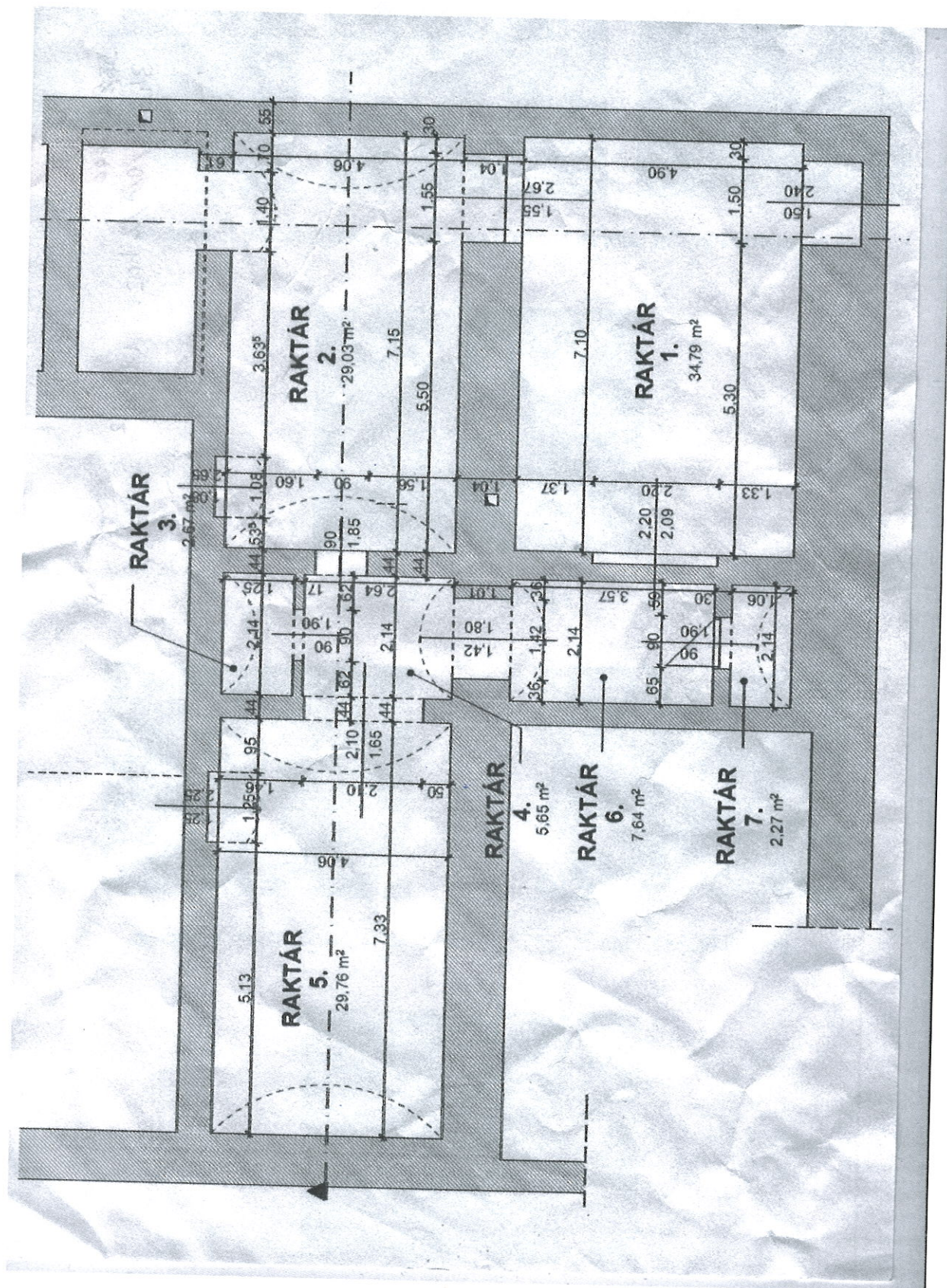
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





az értékelt pincehelyiség épülete, az utca bal és jobb irányú környezete



az épület bejárata



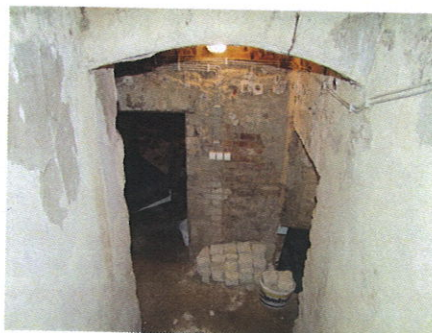
az épület fedett kapualja



az épület belső udvara



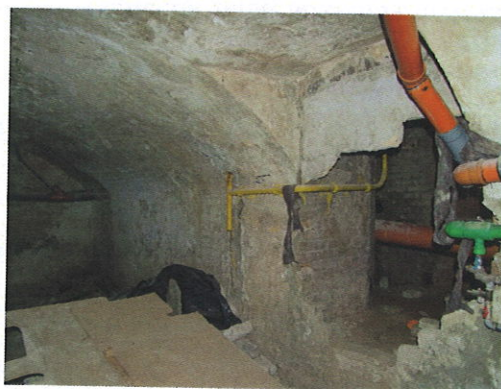
a pincetér bejárata



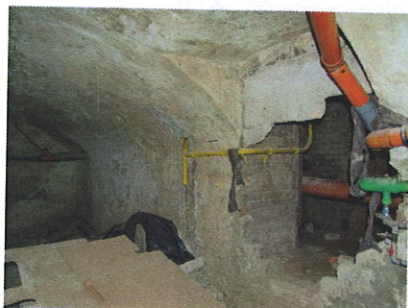
a pincelejáró



a közös használatú pincetér (alaprajz 5. raktár)



a közös használatú pincetér felöli átjáró



az épület hidegvízvezeték, földgázvezeték és szennyvízlefolyó vezetékai
(alaprajz 3., 4., 6., 7. raktár)



a pincetérben húzódó ép. gép vezetékek az épület gázvezetékének bekötése és az épület hidegvízvezeték mérőórája (alaprajz 3., 4., 6., 7. raktár)



pincetér és lejárati lehetőség a pincetér felett lévő ingatlanrészből (alaprajz 2. raktár)

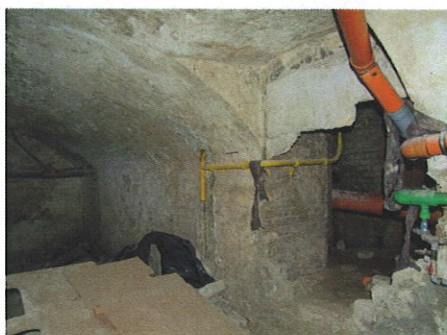


pincetér (alaprajz 1., és 2. sz. raktár)

Hibák, akadályoztatások:



a pincetérben húzódó ép. gép. vezetékek



helyreállítatlan faláttörés, építési törmelék



aládúcolt acélgerendák közötti téglabetétes poroszsüveg födém



talajvíz nyom a pincefalon