

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Tájékoztatás a Göd 16/2 hrsz-ú (volt Okmányiroda épület) ingatlanra készített ingatlanszakértői értékbecslésről		
Az előterjesztés tartalma:	Előterjesztés szerint		
Előterjesztő neve:	Szilágyi László		
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita		
Az előterjesztés beadásának dátuma*:			
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat: Normatív: <input checked="" type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 46/2023. (I.26.) 76/2023. (II.23)
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász:
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>		
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: jegyző		
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző		

* jegyzőkönyvvezető tölti ki



Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu



ELŐTERJESZTÉS

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének,
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságának,
Városfejlesztési Bizottságának, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére**

Tárgy: Tájékoztatás a Göd 16/2 hrsz-ú (volt Okmányiroda épület) ingatlanra készített ingatlanszakértői értékbecslésről

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Előzmény:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal a járások kialakításáról, valamint egyes ezzel összefüggő törvények módosításáról szóló 2012. évi XCIII. törvény alapján a Dunakeszi Járási Hivatal Göd Okmányirodájának elhelyezése céljából 2012. október 11. napján létrejött megállapodás szerint használja a Göd, 16/2 hrsz-ú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. szám alatti ingatlant. A Kormányhivatal tájékoztatta Hivatalunkat arról, hogy az átadott ingatlan a Dunakeszi Járási Hivatal számára feleslegessé vált, annak további használatáról lemond, az ingatlant az Önkormányzatnak rendeltetésszerű állapotban visszaadja. Az ingatlan birtokba adása 2023. január 31-én megtörtént.

A tisztelt Képviselő testület a 46/2023. (I.26.) számú határozatában felkérte a Jegyzőt arra, hogy készíttesse el az ingatlan értékesítési és bérbeadási célra vonatkozó szakértői értékbecslést.

A Hivatal bekérte az árajánlatokat és a 76/2023. (II.23) számú határozatában úgy határozott, hogy az értékbecslés elvégzésével az ESTON International Kft.-t bízta meg.

A cég elkészítette a fenti ingatlanra vonatkozó a szakértői értékbecslést. A szöveges szakértői vélemény még nem áll rendelkezésünkre, amint megkapja a hivatal, kiküldésre kerül a T. Testület részére.

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi értéke: 195 000 000 Ft+ ÁFA

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj mértéke:

Földszint: 360 000 Ft+ ÁFA

I. emelet: 275 000 Ft+ ÁFA

Tetőtér: 230 000 Ft+ ÁFA

Amennyiben a T. Képviselő-testület az ingatlant akár értékesíteni, akár bérbe kívánja adni, mindkét esetben pályázati felhívás kiírása szükséges az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet, valamint az önkormányzati

lakások, valamint helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2018. (VII.4) önkormányzati rendelet alapján.

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Bizottság és Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatok alapján:

1/a. határozati javaslat

.../2023. (IV. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd, belterület 16/2 hrsz. alatt felvett „irodaház” megjelölésű, természetben 2131 Göd, Pesti út 60/a. szám alatti ingatlan szándékában áll bérbe adni.

Felkéri a Jegyzőt, hogy készítse el az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

1/b. határozati javaslat

.../2023. (IV. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd, belterület 16/2 hrsz. alatt felvett „irodaház” megjelölésű, természetben 2131 Göd, Pesti út 60/a. szám alatti ingatlan földszintjét, I. emeletét és tetőtérét szándékában áll bérbe adni.


Felkéri a Jegyzőt, hogy készítse el az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

Göd, 2023. 04. 19.


Szilágyi László
Alpolgármester

HATÁROZAT

46/2023. (I. 26.) Képviselő-testületi határozat

"Göd 16/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan (Okmányiroda) hasznosítása"

46/2023. (I. 26.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd belterület 16/2 hrsz. alatt felvett „irodaház” megjelölésű, természetben 2131 Göd, Pesti út 60/A szám alatti ingatlant szándékában áll hasznosítani.

Felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan értékesítési és bérbeadási célú forgalmi értékének meghatározására vonatkozóan készíttessen ingatlanforgalmi szakértői értékbecslést.

Forrás: a 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

Határidők, felelősök:

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető

HATÁROZAT

76/2023. (II. 23.) Képviselő-testületi határozat

"Szakértői értébecslések megrendelése"

76/2023. (II. 23.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy az ESTON International Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em., adószám: 27478686-2-43, cégjegyzék-szám: 01-09-391659) bruttó 482.600,- Ft összegű ajánlatát fogadja el.

Felkéri a jegyzőt, hogy az alábbi ingatlanokra vonatkozóan rendelje meg a szakértői értébecslést és készítse el az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

1. Szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítására az alábbi ingatlanokra vonatkozóan:

- Göd 6321/1/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 13/A szám alatti 50,55 m²-es lakás
- Göd 6320/A/2 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti 17 m²-es lakás
- Göd 1203/6/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 78/5. szám alatti 27 m²-es lakás
- Göd 1203/3/A/8 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 72/8. szám alatti 43,2 m²-es lakás
- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett 331,74 m² térmértékű, „kivett irodaház”
- Göd belterület 378 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 49. sz. alatt felvett „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan egy része (tornacsarnok és kiszolgáló helyiségek összesen: 694,17 m²)

2. Szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj megállapítására vonatkozóan értébecslői szakvéleményre az alábbi ingatlanra vonatkozóan:

- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett „kivett irodaház” egy része (földszinti és 1. emeleti helyiségek összesen: 255,62 m²)

Forrás: a 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető



Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu



ELŐTERJESZTÉS

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének,
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságának,
Városfejlesztési Bizottságának, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a Göd 16/2 hrsz-ú (volt Okmányiroda épület) ingatlanra készített ingatlanszakértői értékbecslésről

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Előzmény:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal a járások kialakításáról, valamint egyes ezzel összefüggő törvények módosításáról szóló 2012. évi XCIII. törvény alapján a Dunakeszi Járási Hivatal Göd Okmányirodájának elhelyezése céljából 2012. október 11. napján létrejött megállapodás szerint használja a Göd, 16/2 hrsz-ú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. szám alatti ingatlan. A Kormányhivatal tájékoztatta Hivatalunkat arról, hogy az átadott ingatlan a Dunakeszi Járási Hivatal számára feleslegessé vált, annak további használatáról lemond, az ingatlan az Önkormányzatnak rendeltetésszerű állapotban visszaadja. Az ingatlan birtokba adása 2023. január 31-én megtörtént.

A tisztelt Képviselő testület a 46/2023. (I.26.) számú határozatában felkérte a Jegyzőt arra, hogy készíttesse el az ingatlan értékesítési és bérbeadási célra vonatkozó szakértői értékbecslést.

A Hivatal bekérte az árajánlatokat és a 76/2023. (II.23) számú határozatában úgy határozott, hogy az értékbecslés elvégzésével az ESTON International Kft.-t bízta meg.

A cég elkészítette a fenti ingatlanra vonatkozó a szakértői értékbecslést. A szöveges szakértői vélemény még nem áll rendelkezésünkre, amint megkapja a hivatal, kiküldésre kerül a T. Testület részére.

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi értéke: 120 000 000 Ft+ ÁFA

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj mértéke:

Földszint:	360 000 Ft+ ÁFA
I. emelet:	275 000 Ft+ ÁFA
Tetőtér:	230 000 Ft+ ÁFA

Amennyiben a T. Képviselő-testület az ingatlan akár értékesíteni, akár bérbe kívánja adni, mindkét esetben pályázati felhívás kiírása szükséges az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet, valamint az önkormányzati

lakások, valamint helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2018. (VII.4) önkormányzati rendelet alapján.

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Bizottság és Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatok alapján:

1/a. határozati javaslat

.../2023. (IV. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd, belterület 16/2 hrsz. alatt felvett „irodaház” megjelölésű, természetben 2131 Göd, Pesti út 60/a. szám alatti ingatlan szándékában áll értékesíteni.

Felkéri a Jegyzőt, hogy készítse el az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

1/b. határozati javaslat

.../2023. (IV. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd, belterület 16/2 hrsz. alatt felvett „irodaház” megjelölésű, természetben 2131 Göd, Pesti út 60/a. szám alatti ingatlan földszintjét és I. emeletét szándékában áll bérbe adni.

Felkéri a Jegyzőt, hogy készítse el az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

Göd, 2023. 04. 25.



Szilágyi László
Alpolgármester



Értékbecslési Szakvélemény

Azonosító: GÖDE2303501

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Kft.

HillSide Offices, 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61., +36 1 877 1000, www.eston.hu, info@eston.hu



***A 2131 Göd, Pesti út 60. (hrsz: 16/2)
alatt található irodaház értékelése***

2023. április 21.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
Paraméterek	3
ÉRTÉKBESZLÉSI SZÁMÍTÁSOK	5
Összehasonlító értékelés	5
Hozadéki értékelés.....	7
Költség alapú értékelés.....	9
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	12
Az értékelés folyamata	12
Technikai táblázat	12
Tulajdoni lap	15
Térképmásolat épületfeltüntetés, telekhatárok ellenőrzése	17
Építéshatósági helyzet	17
A felépítmények bemutatása - Műszaki adatlapok, vagy műszaki leírás.....	18
Helyiséglista / Alapterület számítás / területkimutatás / Alaprajzok	19
Az ingatlan hasznosítása	21
Környezetvédelmi helyzet.....	21
Ingatlanpiaci környezet.....	21
Fényképek	32
Piacelemzés – Befektetési piac	40
Piacelemzés – Irodapiac.....	44
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI	51
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	51
Eszközök összehasonlító értékelése	53
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján	54
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei	54
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei	55
Fajlagos értékek korrekciója	55
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY.....	56

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Kft. elkészítette a 2131 Göd, Pesti út 60. (hrsz. 16/2) alatt található kivett irodaház értékelését.

Az értékelési feladat a piaci érték megállapítása **szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítása céljából** és **szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj megállapítása céljából**.

Az ingatlan Göd főutcáján, rendezett lakókörnyezetben áll. A telek beépítettnek tekinthető, térburkolattal burkolt. Az épület 1990-es -2000-es években épült, földszint, emelet és tetőtér-beépítéses épület. Földszintjén és első emeletén korábban az okmányiroda működött, tetőtérben a rendőrség szolgálati helye található. A három szint belső lépcsőházból érhető el, ugyanakkor a tetőtér megközelítését egy emeleten kívüli önálló lépcsőház is biztosítja. A telken 3- gépkocsi tud parkolni, az épület előtt további 3.

Nagy alapterületű, irodának, panziónak alkalmas épület, műszaki állapota jó.

Az ingatlan piaci értékét, mindösszesen, használati jog meglétét figyelmen kívül hagyva, kerekítve

120 000 000 Ft-ra, azaz

Száz húszmillió Forint-ra

becsüljük. A becsült érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmazza, ugyanakkor az ingatlan jellegéből 0%-os Áfatartalmat feltételeztünk. A becsült érték az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontként nem vettünk figyelembe a tulajdoni lapon szereplő egy **Ingyenes használati jog, jogosult: Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház utca 7.)**

A szolgalmi jog jelentősen befolyásolja jelentősen az ingatlan használatát, a számításnál a használati jog terhét a feltüntetett becsült értékben nem vettük figyelembe. Ha a használati jog értékét kívánjuk meghatározni, úgy tekintettel a lakástörvény idevágó irányvonalát tágan értelmezve, és kiterjesztve a jogi személyiségekre, - a jog értékét **5 éves bérleti díj tömeggel lehet meghatározni**. Tekintettel, hogy a bejegyzés nem csak az épület alsó két szintjére, hanem az egészre került bejegyzésre, így a használati jog értékének megállapításakor a teljes épületre (mindhárom szintre) vonatkozó bérleti díjat figyelembe vettük. Éves feltételezett bérleti díj – (kihasználtsági valószínűség figyelembe vétele nélkül) 9 321 156 Ft, **ennek ötszöröse 43 153 000 Ft**. A becsült érték 10*1/20-ad részének értéke is közel ilyen nagyságrendű, az 60 millió Forint. Ugyanakkor a használati jog értékének megállapításához a bejegyzés dokumentumainak pontos ismerete szükséges.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	irodaház
Címe tulajdoni lap szerint:	2131 Göd, Pesti út 60.
Címe természetben:	2131 Göd, Pesti út 60.
GPS koordináta	47.68174926976392, 19.133850766563413
Hrsz:	16/2
Művelési ága:	kivett irodaház
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd Pesti út 81.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelt készültség:	100 %
Értékelés fordulónapja:	2023. március 22.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. március 22.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 21.
Értékelt vagyonelemek:	

Földterület	438 m ²
Fejlesztési potenciál	már nincs
Felépítmények száma	1 db
Felépítmények nettó területe	339 m ²
Redukált terület*	339 m ²

Az értékelést a következő számítások tartalmazzák, majd a mellékletben bemutatjuk az alátámasztó dokumentumokat és adatokat, amire az értékelést alapoztuk.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Mindezeket túl az értékelés elkészítése megfelel a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának.

Az ESTON számára megtiszteltetés az a lehetőség, hogy az Önök szolgálatára lehettünk. Kérjük, keressenek meg bennünket észrevételeikkel vagy kérdéseikkel, vagy ha további szolgáltatásra tartanak igényt.

Budapest, 2023. április 21.

DRAFT RIPOORT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az értékelést piaci összehasonlító, hozam és költség módszerrel is elkészítettük.

A végső értéket a piaci összehasonlító értékelés alapján fogadtuk el.

Az érték fordulónapja 2023. március 21. volt, az értékelés készítésekor 390 Ft/€ árfolyamot használtunk.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító	100 % (súlyozás) – főmódszer	120 000 E Ft
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	23 600 E Ft
Hozam	0 % (súlyozás) – ell. módszer	103 000 E Ft
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	153 000 E Ft
Elfogadott becslő érték:		120 000 E Ft

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközökhöz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

sorszám	Cím	Telek [m ²]	Épület [m ²]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [E Ft/m ²]	Megjegyzés
4	Göd, Felsőgöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	10 680	4 750	535 500	113	Eladó Göd belterületén 10.680 nm-es telken 5000 nm épületegyüttessel rendelkező komplexum. Az ingatlan Felsőgöd városrészen, családi házas övezetben található. Pár percre autóval az újonnan épülő, és a jövőben hatalmas létszámot foglalkoztató Samsung gyár
1	Göd, Pesti út 131. Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	0	2 839	416 500	147	Budapesttől mindössze 20 percre található irodaház egyesíti a főváros közelségéből adódó kényelmet, a kiváló megközelíthetőséget, valamint a Duna természeti szépségének nyugalalmát. Az irodaház jelenleg cég székhelyként működik, jelentős ügyfélforgalommal.
5	Göd, Pesti út Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	0	212	69 692	329	VENDÉGLÁTÓ ÜZLET, BOWLING PÁLYA - Göd, Felsőgöd! Alapterület - 212m ² Göd, Pesti út! BOWLING PÁLYA - 2 pálya, tökéletesen működik! NAGYSZERŰ ELHELYEZKEDÉSI TELJES BERENDEZÉSSEL, MELEGKONYHAI - Budapest közelsége kertvárosi környezetben -
2	Göd, Alsógöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	0	202	69 615	345	Göd központjában, 2-es útról jól megközelíthető 811 nm területű, összközműves sarok telken épült üzlethelyiség eladó. Fsz.: nettó 132 nm Pince: nettó 70 nm 2001 és 2010 között Falazat: 40 cm-es Porotherm téglá, pince szigetelt falazó blokk.
3	Göd, Pesti út Eladó egyéb üzlethelyiség	0	499	211 650	424	Göd alsón 6 lakásos 499 m ² -es teljes üdülőépület eladó! INGATLAN: - alapterület 499 m ² - telek 1522 m ² - 6 egységből álló, 17-szobás üdülőépület - 17-szoba, 5-konyha-étkező, 12-wc, 12-tusoló - forgalmas út mellett helyezkedik el - jelenleg bérlők használják

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár! A felhasznált kínálati piaci összehasonlító adatok forrása irodánkban megtekinthetők.

A táblázat vastagon szedett számozott soraiban szereplő összehasonlító adatokat tekintettük az értékeit ingatlanhoz legjobban hasonlítóknak, és ezeket a következő pont korrekciós táblájában dolgoztuk fel.

KORREKCIÓ

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Cím	2131 GÖD Pesti út 60. 16/2 irodaház	Göd, Alsógöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	Göd, Pesti út Eladó egyéb üzlethelyiség	Göd, Pesti út Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség
Teleknagyság [m2]	438	0	0	0
Épület [m2]	339	202	499	212
* Ár [E Ft]		69 615	211 650	69 692
Fajlagos [E Ft/m2]	Értékelt	344 629	424 148	328 736
Korrekciós tényezők(±%)				
Infrastruktúra		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Telekadottságok		hasonló2 0%	hasonló3 0%	hasonló5 0%
Mikro-lokáció		hasonló2 0%	hasonló3 0%	hasonló5 0%
Használati index		hasonló2 0%	hasonló3 0%	hasonló5 0%
Műszaki állapot		hasonló2 0%	hasonló3 0%	hasonló5 0%
Felépítmény mérete		kisebb -10%	nagyobb 10%	kisebb -10%
Jogi szempontok		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alternatív hasznosítás		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Területadatok eltéréséből adódó korrekció		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb		nem jell. 0%	nem jell. 0%	nem jell. 0%
Korigált faji. ár [Ft/m2]		310 166	466 563	295 862
Átlagos korr. fajlagos ár	357 530 Ft/m2			
Piaci érték	121 202 670 Ft			
Kerekítve	120 000 000 Ft			

Az ingatlan értéke 339 m² felépítmény területet és 357530 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 120000 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 15 % volt.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határoztuk meg az ingatlan értékét.

A piaci bérleti díj meghatározásához feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Cím	Bérbeadott terület [m ²]	Bérleti díj [€/hó]	Fajlagos bérleti díj [€/m ² /hó]	Megjegyzés
Budaörs, Városcsopont Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	979	5 334	5,4	KIADÓ BUDAÖRSÖN a bevásárlóközpontok környékén, egy 979 m ² alapterületű üzlethelyiség vállalkozás céljára! A bemutatóterem 2000-ben épült, kiváló állapotú, 2 szintes téglalapú. Vasbeton pillér szerkezet
Budaörs, Kamaraerdei út 11. Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	1 341	6 325	4,7	Budaörsön, a Kamaraerdei úton kereskedelmi tevékenységre is alkalmas bérlemény kiadó. Utca felé néző portál, nagy belmagasságok. Bérleti díj üzlet (950 nm): 4,2 EUR + ÁFA/nm Bérleti díj raktár 3,9 4,2 EUR + ÁFA/nm
Pécel, Határ utca 3. Kiadó egyéb iroda	4 800	23 040	4,8	Budapest határában, Pécelen, a M0 autótűt mellett irodák, raktárak, gyártóbázisok kellemes környezetben kiadók. A terület összterület korlátozás nélkül megközelíthető zónában helyezkedik el. Irodákat 20m ² felett
Nagytarcsa, Pest megye Kiadó irodahelyiség irodaházban	600	6 720	11,2	Nagytarcsán, ipari parkban, M0-nál, 2009-ben épült újszerű A kategóriás irodaépületben különböző méretű irodahelyiségek kiadók! Szolgáltatások: 24 órás porta és biztonsági szolgálat, recepció, hűtő/fűtő klíma
Veresegyház, Hajo utca 6-8. Kiadó irodahelyiség irodaházban	220	2 978	13,5	Veresegyházon, jól megközelíthető helyen, a Hajo utcában, új építésű, igényes, teraszos irodák kiadók május 01-től, 5600 Ft/ m ² áron. A vagy A+ Földszint: 2db 18,0 m ² iroda+ terasz 1db 22,0 m ² iroda
Vár, Széchenyi István utca 24. Kiadó irodahelyiség irodaházban	220	1 230	5,6	Központi helyen, 220m ² első emelet külön bejárat Irodának, ügyfélszolgálatnak, hosszútávra kiadó Üzemeltetési díj 70 000 Ft/hó
Szódó, Falujárók útja 40. Kiadó irodahelyiség irodaházban	300	1 970	6,6	Irodaház 25m ² -től 300 m ² -ig kis és nagyterekkel, külön-külön és egyben is kiadó. Alacsony rezszivel. Gondnoki szolgáltatást tudunk biztosítani. Irodaház közelében üzemcsarnok is kiadó. A megadott ár a
Dunakeszi, Pallag utca 70. Kiadó irodahelyiség irodaházban	340	1 632	4,8	Az ipari ingatlan Budapest északi határában, közvetlenül a 2-es főút és az M0-ás autópálya által határolt ipari és kereskedelmi területen, Dunakeszin, a Pallag u. 70. szám alatt helyezkedik el. Az ingat
Dunakeszi, Schweidel József utca Kiadó egyéb iroda	301	1 846	6,1	Dunakeszin, a Malomárok lakóparkban új építésű, exkluzív irodaházban 301 m ² -es, öt külön egységből álló iroda kiadó. Földszinten az előtéren és a lépcsőházon kívül két, egyenként 61 m ² -es iroda lett k
Gödöllő, Rét utca 41/a Kiadó irodahelyiség irodaházban	186	1 145	6,2	Gödöllőn az autósosó épületében az 1. emeleten irodák kiadók hosszútávra. 30 m ² -es irodától 90 m ² -es helyiségig. Az irodák bútorozatlanok, jó állapotúak. 3.000 Ft/m ² -es áron, 500 Ft/m ² közös költség +
Szódó, Pest megye Kiadó egyéb iroda	202	1 230	6,1	Szódón M2 autótűt közelében újszerű IPARI PARKBAN, ÚJSZERŰ IRODA KIADÓ! Akár termelő tevékenységre is. A parkolás megoldott akár 20 vagy több autó részére is, zárt udvaron belül! Üvegszálas, nagy tel

* Tényleges bérbeadás esetén konkrét bérleti díj, ajánlat esetében korrigált kínálati ár!

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A rendelkezésünkre álló adatok alapján meghatároztuk a helyiségek reális bérleti díját a következők szerint:

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m ² /hó]
irodaépület földszint	8
irodaépület emelet	6

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m ² /hó]
irodaépület tetőtér	5,5

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 90 %-ban határoztuk meg.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontottuk meg. A rendszeres kiadások közé tartozik a kiszámlázott bérleti díjak esetleges nem megfizetéséből származó kiesés, mértéke 1%, és a bérbeadó terhelő fenntartási alap, mely az éves árbevétel 0%-a, valamint a bérbeadót terhelő egyéb költség, ami az éves árbevétel 0%-a. Az ingatlan adó 0 Ft/m²/év.

Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vettük figyelembe. A szerződéses és piaci átlálás közötti üresedés gazdasági hatását nem számszerűsítettük.

A fenntartási alapon túl évente 508,5 E Ft értékű beruházást (1,1% 150000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 2 évente szükséges ingatlanügynöki díjjal is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

Az így jelentkező becslött éves nettó jövedelemre direkt tőkésítést végeztünk, mely során a diszkont rátát 8 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- ◆ megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat.
- ◆ továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértékű nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

A fentiek figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértékű nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémieuma). Ezek együttes meghatározásakor 5 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázatú megtérülési ráta arányos azzal a hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A következő elem a magyarországi befektetések kockázati prémieuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 2 %-ot vettünk figyelembe.

Az adóterhelés, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 1%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a diszkont tényező 8%-ra adódott.

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becslött érték kerekítve 103 548 E Ft-ra adódott.

A számítás részletei a következők:

Ingatlan alapadatai I.									
Ingatlan címe	2131 GÖD Pesti út 60.								
Tulajdonos	GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA								
Helyrajzi szám	16/2	ingatlan-nyilvántartási besorolása:					Fordulónap	2023.04.13	
Teleknagyság [m2]	438	ingatlan jelenlegi funkciója:					irodaház	irodaház	
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek		
Helyfoglalás	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Bérleti díj		Bérleti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]	
			[€/m2/hó]	[Ft/m2/hó]					
Irodaépület földszint	116	116	8	3 120	5	90%	325 728 Ft	3 908 736 Ft	
Irodaépület emelet	117	117	6	2 340	5	90%	246 402 Ft	2 956 824 Ft	
Irodaépület padlár	106	106	5,5	2 145	5	90%	204 633 Ft	2 455 596 Ft	
Összesen:	339	339	6,53				776 763 Ft	9 321 156 Ft	
Piaci feltételezések									
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR				Kiadások				
Tőkeátszállási ráta	8,00%								
RENDSZERES KIADÁSOK									
Bérlői veszteség miatt díjazás	1,00%			Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]				
Bérbeadói termelő fenntartási alap	0,00%			7 768 Ft	93 212 Ft				
Bérbeadói termelő egyéb költség	0,00%			0 Ft	0 Ft				
Bérbeadói termelő ingatlanadó	0 Ft/m ² /év			0 Ft	0 Ft				
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS				0 Ft	0 Ft				
				93 212 Ft					
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE									
Beruházások	150 000 Ft/m ²	1,0%	évente	500 500 Ft	Annuitás [Ft/év]				
Kiadatlan terület szerzői díja	0%	kiadatan	0,00 €	0 Ft	0 Ft				
Ingaszerzői díjat	1 [havi bérleti díj]	2	évente	607 692 31	435 595 Ft				
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				776 763 Ft	944 085 Ft				
Lakhatóvá tétel költsége									
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE					8 283 859 Ft				
BESZÁMÍTOTT HOZÁRÉK ÉRTÉK				103 548 238 Ft					
BESZÁMÍTOTT HOZÁRÉK ÉRTÉK kerekítve				103 548 000 Ft					

Ellenőrző módszerként végeztük el a számítást.

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Költség alapú értékeléssel ellenőriztük a fenti eredményt.

A becsléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2022-es kiadását, illetve iparági tapasztalatainkra is hagyatkoztunk.

Különválasztottuk az épületeket funkció és műszaki tartalom szerint, egyesével fajlagos építési költségeket állapítottunk meg, majd az ingatlan jellegének és állagának megfelelő avulással korrigáltuk ezeket.

Külön kezelendő tétel a telek, amelynek értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Sz. r/sz	Cím	Fejlesztési telek [m2]	Szint-területi mutató [m2/m2]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m2]	Megjegyzés
1	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	3 000	0,03	9 000	100 000	Alsógödön, jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm es zárt kerti telek. Közművek nélkül.
2	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezetési telek	183 391	1,20	1 733 940	7 879	Megvételeire kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es belterületi, ipari és kereskedelmi célra szolgáló telket, a gödi Samsung gyárral szemben. közművek a környéken Az építési övezetre vonatkozó építési előírások a következők: Besorolás: Gip-1 Beépítési mód:
3	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóvezetési telek	1 333	0,51	40 500	59 574	Eladó Lf-2 besorolású lakóvezetési összközműves építési telek. Beépíthetőség 30 % oldalhatáron, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.
4	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóvezetési telek	1 553	0,51	49 500	62 498	Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtv néhány percre található tehermentes telek tulajdonostól eladó. A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra ítélt. Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna a házig bevezetve

Sorszám	Cím	Fajlesztési telek [m ²]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m ²]	Megjegyzés
5	Göd, Ószapó utca Eladó lakóövezeti telek	736	0,43	25 110	79 342	Göd Nevelek részén, az Ószapó utcában eladó egy lakóövezeti építési telek. A telek aszfaltos utcában helyezkedik el, kissé lejtős, így panoráma nyílik a környező dombokra és hegyekre. Kiváló lehetőség építési vállalkozóknak is, mivel Lf-3-as az övezet
6	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek	1 073	0,60	37 710	58 574	Megvételekre kínálok Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m ² -es építési telket. A telek 1073m ² , VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m ² -es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület nő
7	Göd, Pacsirta út Eladó lakóövezeti telek	758	0,43	26 910	82 561	Tehermentes, üres, építési telek eladó! közművek telken belül! Eladó Lf3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m ² -es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogvisztonnyal, tehermentesen eladó, igény esetén tar
8	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	605	0,43	22 950	88 218	Gödon, kertvárosi részén 605 m ² -es, belterületi építési telek eladó, teljes közművel. A telek egy nagy telek megosztásából lett kialakítva, a használati megosztás elkészült, földhivatalban be lett jegyezve. Az eladó terület nyeles telek, az utcától látv
9	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	280	0,43	11 070	91 944	Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafrontal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs levála
10	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek	558	0,51	27 900	98 039	Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

Korrekción:

Ingatlan címe	2131 GÖD Pesti út 60. 16/2 irodaház	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		8	9	10
Telek [m ²]	438	605	280	558
Bruttó ráépíthető szinterület [m ²]	263	260	120	285
* Ár [E Ft]		22 950	11 070	27 900
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékelt	88 269	92 250	97 895
Korrekcións tényezők(±%)				
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
Telekadottságok		0%	0%	0%
Mikro-lokáción		hasonló8	hasonló9	hasonló10
Használati index		0%	0%	0%
Építéshatósági besorolás		hasonló8	hasonló9	hasonló10
Telekméret		hasonló	kisebbs	hasonló
Jogi szempontok		hasonló	hasonló	hasonló
Alternatív hasznosítás		hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb		nem jell.	nem jell.	nem jell.
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m ²]		88 269	83 025	97 895
Átlagos koór. fajlagos ár	89 730	Ft/m ²		
Piaci érték	23 598 990	Ft		
Kerekítve	23 599 000	Ft	53878,99543	

A telek értéke 263 m² fejlesztési lehetőséget és 89730 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 23599 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Költségmódszer táblája:

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelőállítási új érték		Avulás [%]					Felépít- mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio- nális	környe- zeti	gazda- sági avulás	teljes avulás	
2131 GÖD Pesti út 60.									
irodaépület földszint	116	628	72 848	25%	15%	0%	5%	39,44%	44 117
irodaépület emelet	117	628	73 476	25%	15%	0%	5%	39,44%	44 497
irodaépület tetőtér	106	628	66 568	25%	15%	0%	5%	39,44%	40 314
Összes épület, éitmény érték									128 928
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									23 600
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									153 000

A költség módszer eredménye 153 000 000 Ft, ami alátámasztja a piaci összehasonlító módszer eredményét.

DRAFT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2023. március 22. volt, a Megbízó részéről Juhász Anita vett részt rajta, az értékelést Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa teljes helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, a Megbízótól kapott információk.

Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe: szabályozás, helyi iroda konzultáció, összehasonlító adatok.

TECHNIKAI TÁBLÁZAT

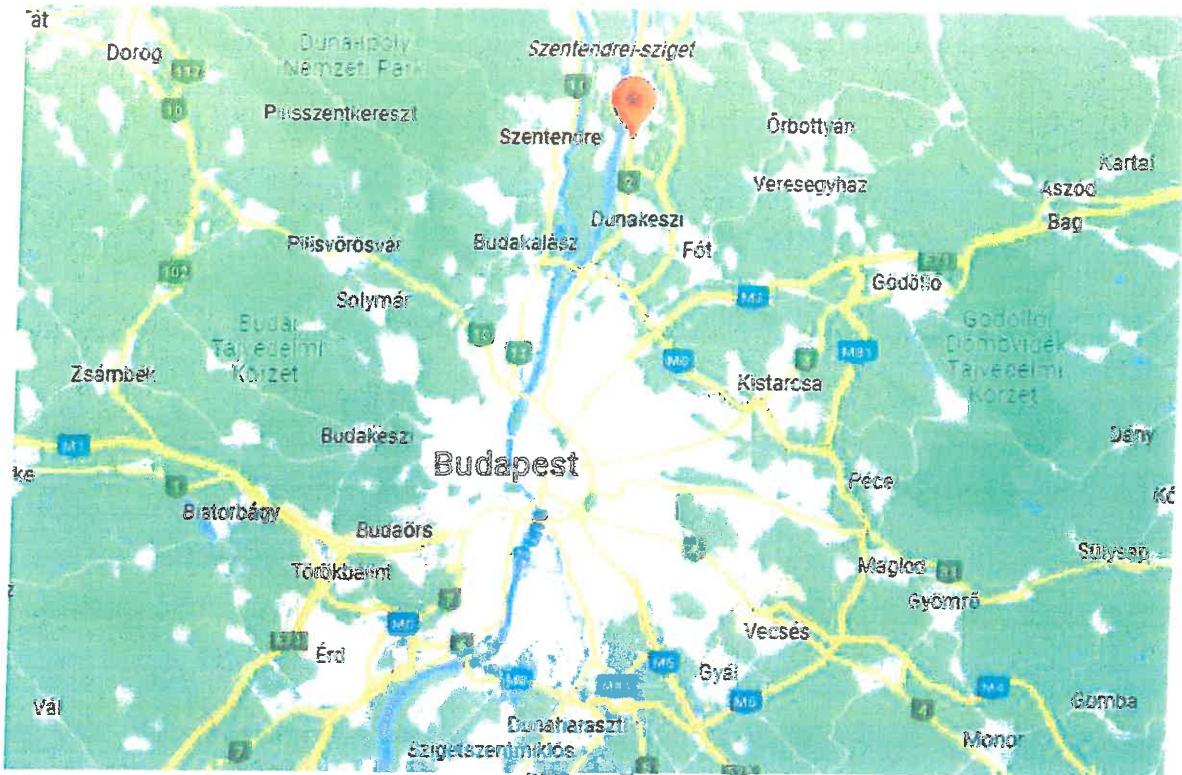
Ingatlan 2131 GÖD Pesti út 60.	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
Telek, hrsz. 16/2	438		30 000	13 140
irodaépület földszint		116,10	315 128	36 586
irodaépület emelet		117,05	315 128	36 870
irodaépület tetőtér		106,12	315 128	33 404
Összesen	438	339		120 000
Korrektúra				120 000

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a korrekciót a redukált nettó telekre építhető bruttó építhető terület-egyenértékre végeztük el. A redukált terület adatokat az értékelt ingatlan és a piaci összehasonlító adatok jellemző szerkezete, igény szintje alapján határoztuk meg. A redukálás célja a piaci összehasonlító ingatlanok adatai és az értékelt ingatlan adatainak harmonizálása.

A fenti értékek elvi értékmegoszlást mutatnak és csupán az ingatlan becslést értékén belüli arányokat hivatottak szemléltetni. A megállapított becslést érték az ingatlan egészére vonatkozik, így a technikai táblában szereplő adatok önmagukban való kiragadása hibás következtetéshez vezethet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy teljes ingatlan esetében a megállapított telekérték a beépített állapotra vonatkozik, ugyanazon telek felépítmények nélkül, fejlesztésre alkalmas állapotban a fenti becslést értéknél magasabb értéket is képviselhet.

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP





DRAFT PLAN

TULAJDONI LAP

Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakereszti 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3567/2023

2023.01.31

Szektor: 53

GÖD

Belterület 16/2 helyrajzi szám

2131 GÖD Pesti út 60.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosszámly adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.fáll.	ter. kat.jöv ha m ² k.fáll

- Kivett irodaház

0

428

0.00

I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37372/2008.07.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2131 GÖD Pesti út 61.

törzsszám: 15731106

I R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42696/2012.12.20

Ingyenes használati jog

jogosult:

név: PEST VÁRMEGYEI KÖRÖRMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789250

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 7.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos a Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.)

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: 2131 Göd, Pesti út 60.

Művelési ága: kivett irodaház

A tulajdoni lap dátuma 2023. január 31. ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

A tulajdoni lapon szerepel egy Ingyenes használati jog, jogosult: Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház utca 7.)

A szolgalmi jog jelentősen befolyásolja jelentősen az ingatlan használatát, a számításnál a használati jog terhét a feltüntetett becsült értékben nem vettük figyelembe. Ha a használati jog értékét kívánjuk meghatározni, úgy tekintettel a lakástörvény idevágó iránymutatását tágan értelmezve, és kiterjesztve a jogi személyiségekre, - a jog értékét **5 éves bérleti díj tömeggel lehet meghatározni**. Tekintettel, hogy a bejegyzés nem csak az épület részére, hanem az egészre került bejegyzésre, így a használati jog értékének megállapítása során a teljes épületre mindhárom szintre vonatkozó bérleti díjat figyelembe vettük. Éves feltételezett bérleti díj - kihasználtsági valószínűség figyelembevétele nélkül 9 321 156 Ft, **ennek ötszöröse 43 153 000 Ft**.

Az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali besorolásának.

DRAFT RÖPÖN

TÉRKÉPMÁSOLAT ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, TELEKhatÁROK ELLENŐRZÉSE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Varsány u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.27 15:53:40

Helyrajzi szám: GÖD/Behatárolt 16/2
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/334/2023
Térképzsám: 21983500002023



DRAFT

A térképmásolat a kiadását megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási képek adataiból készített tartalmával. A térképmásolat használatát követően nem használható!

A felépítmények használatbavételi engedéllyel rendelkeznek.

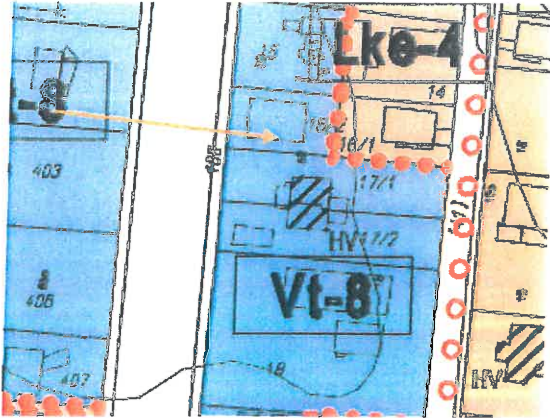
A csatolt földhivatali térképen a jelenlegi felépítmények beazonosíthatók, az épületfeltüntetés megtörtént, a tetőtéri szintet elérő lépcsőház nincs feltüntetve.

ÉPÍTHETŐSÁGI HELYZET

Az illetékes önkormányzat tájékoztatása alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat 24/2016. (XII.9.) rendelete tartalmazza, mely alapján az értékelt ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Övezeti besorolás:	Vt-8 településközpont vegyes területek
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség max.:	30 %
Építménymagasság max.:	6 méter
Szintterületi mutató:	0,6 m ² /m ²
Minimális zöldfelület:	25 %
Minimális telekméret:	900 m ²

A jelenlegi beépítés közelítőleg megfelel a szabályozásnak, a terület további jelentősebb fejlesztési potenciállal nem rendelkezik.



Forrás: <https://or.njt.hu/eli/v01/731102/r/2016/24>

A FELÉPÍTMÉNYEK BEMUTATÁSA - MŰSZAKI ADATLAPOK, VAGY MŰSZAKI LEÍRÁS

A felépítmény 1990-es években épült, hagyományos téglaszerkezetes, vasbeton födémekkel rendelkező épület. Tetőszerkezete ácsolt, cserépfedéses.

Homlokzata vakolt, színezett, homlokzati nyílászárói fa szerkezetes, hőszigetelő üvegezésű. A belső terek mázas kerámia, laminált padlóburkolat, kisebb részt szőnyegpadló burkolattal.

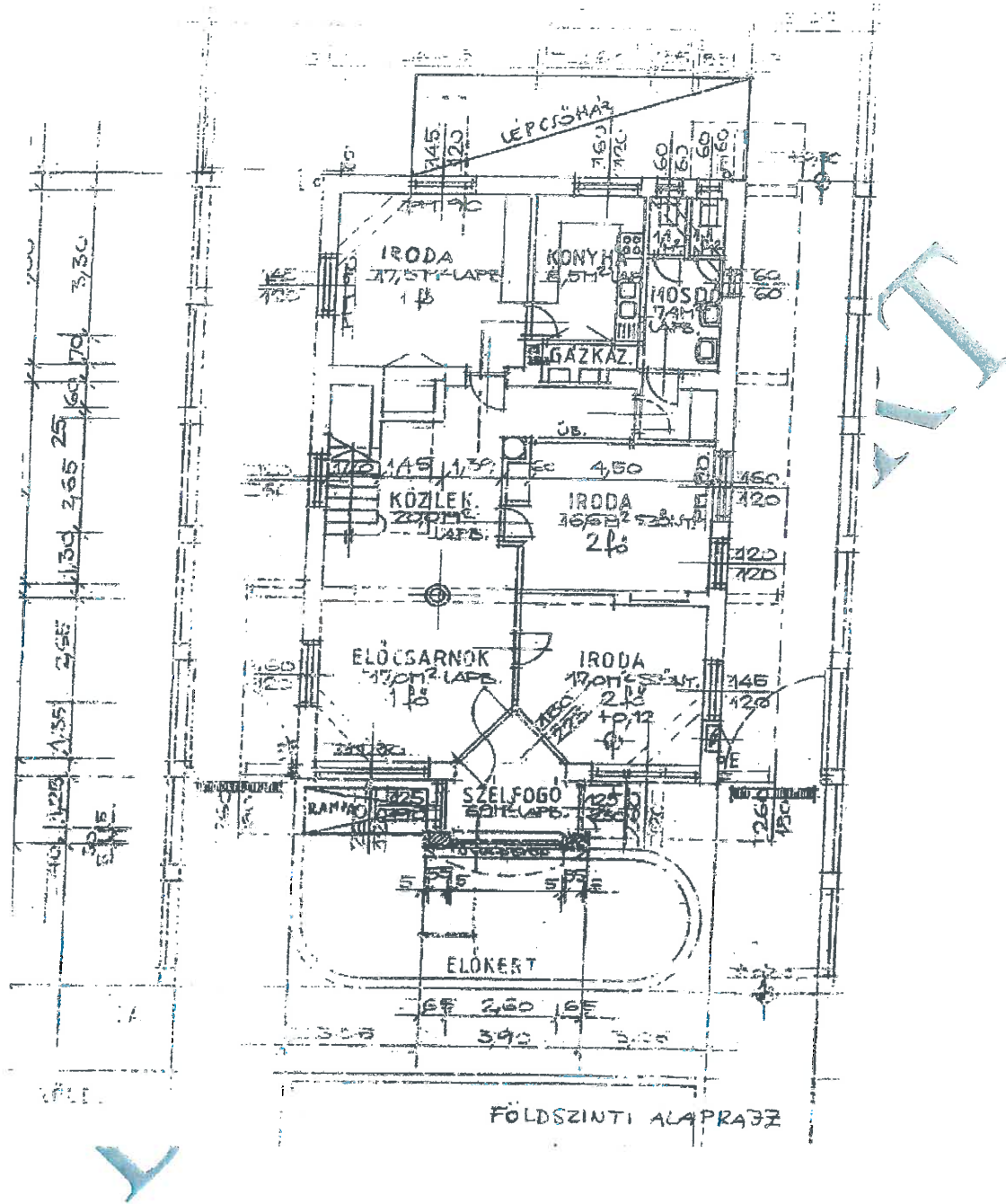
Szintenként teakonyha és nemenkénti toalett. A ház fűtését központi gáztűzű biztositja a tetőtérben.

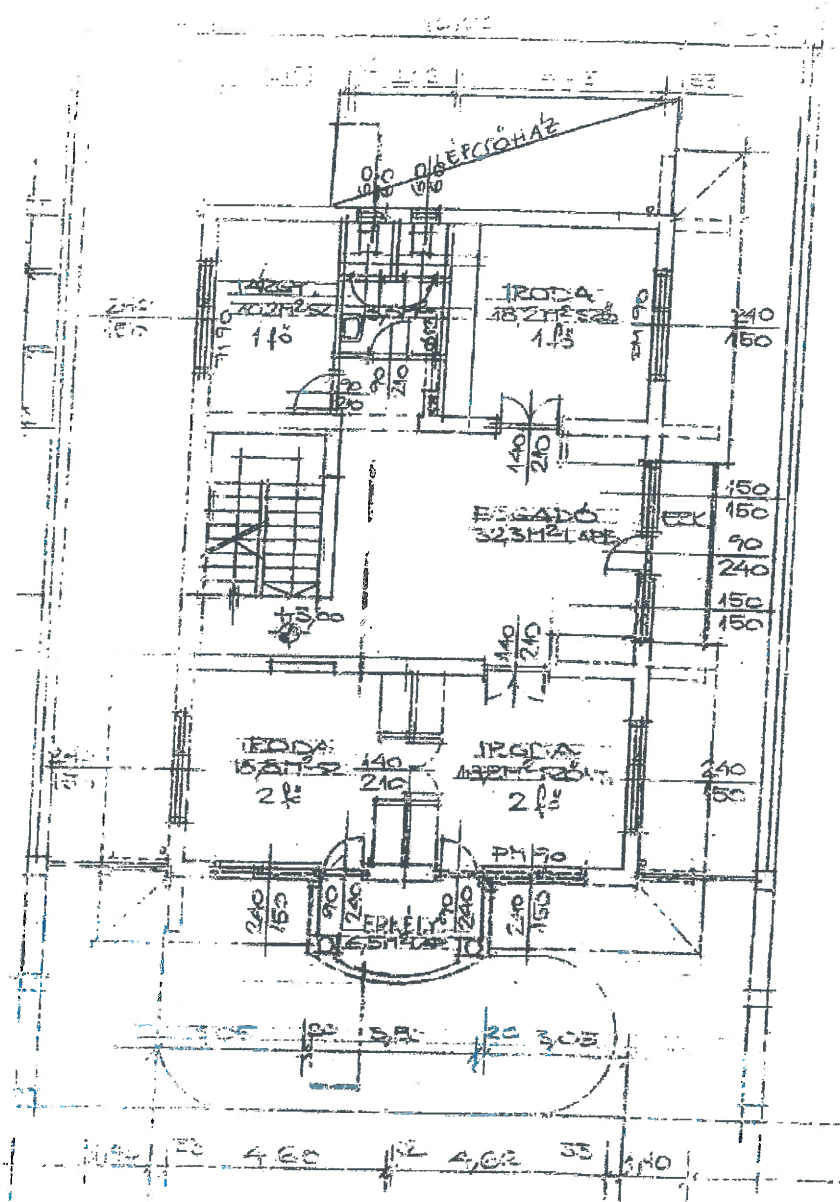
Az épület jó állapotú.

Az értékelt felépítmények területadatai tervrajzokról származnak, a felhasznált adatok pontossága fenntartás nélkül elfogadható.

DRAFT REPORT

HELYISÉGLISTA / ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁS / TERÜLETKIMUTATÁS / ALAPRAJZOK

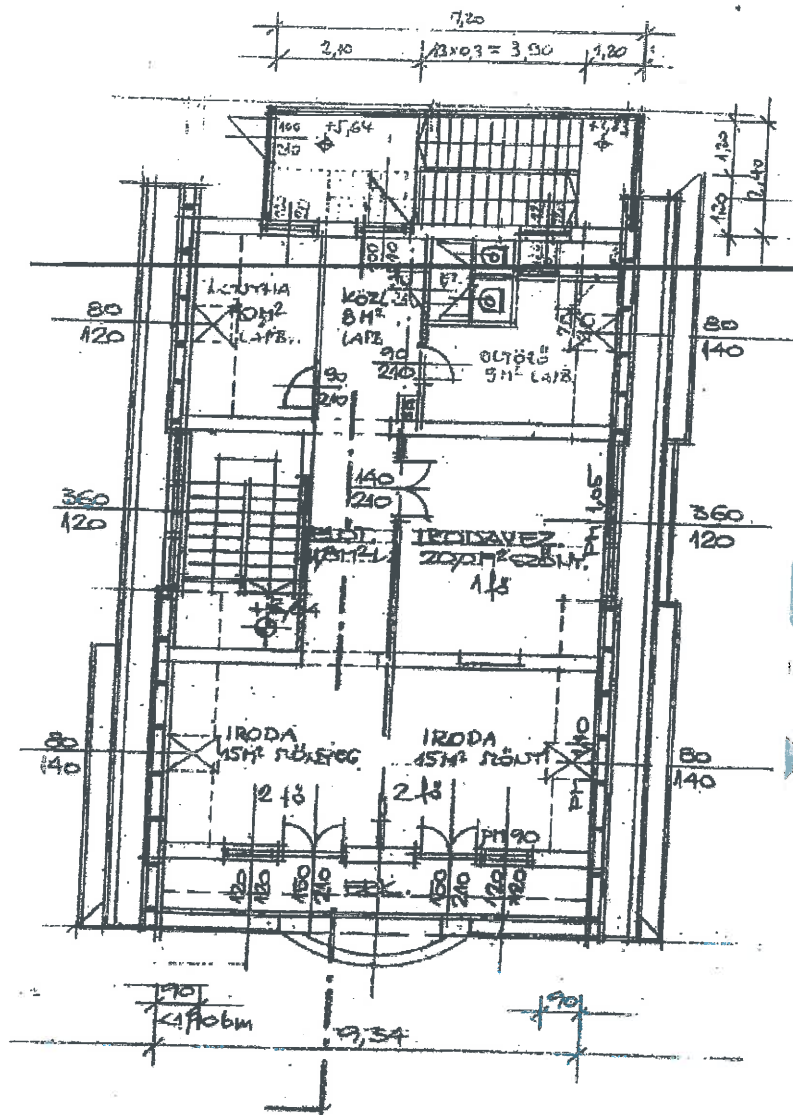




EMELETI ALAPRAJZ
M=1.100

JRT

V



TETŐTERI ALAPRÍZ

AZ INGATLAN HASZNÁLTÁSA

Az ingatlan részben bérbeadással használják, a tetőtérben rendőrőrs működik, részben használaton kívül áll, korábban az önkormányzati iroda használta. Az ingatlan szabadpiaci bérbeadása 12 hónapon belül megoldható.

KÖRNYEZETVÉDELMI HELYZET

Az ingatlan környezetvédelmi helyzete vélelmezhetően rendezett. Az ingatlan helyszíni bejárása során pusztán szemrevételezéssel környezetszennyezési kockázat nem volt azonosítható. A szakvéleményben közölt becslött értékek környezetszennyezéstől mentes állapotra vonatkoznak.

INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A régió általános ingatlanpiaci helyzete jelenleg élénk, keresleti, a település gazdasági fejlesztésének

köszönhetően nagy kereslet mutatkozik telephely kialakításra alkalmas telkek, átalakítható telephelyek, illetve munkásszállás hotel kialakítására alkalmas ingatlanok iránt.

Az értékelés során Göd területén és környezetében gyűjtöttünk iroda, nagy alapterületű üzlethelyiségek adatait.

Felépítményes ingatlanok között viszonylag nagy volt a szórás (150-424 E Ft/m²) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telek viszonya miatt. A korrekció során a felépítmények állapotát, méretét, elhelyezkedését figyelembe vettük.

Az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatok a következők

ingatlan.com - Mindehol jő, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32294447/ingatlanok>

ingatlan.com

Schütz Attila
ELAD-LAK Ingatlaniroda



+36 30 284 9898



Göd, Alsógöd

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
81,90 millió Ft

Alapterület
202 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	2001 és 2010 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Göd központjában, 2-es útról jól megközelíthető 811 nm területű, összközműves sarok telken épült üzlethelyiség eladó.

Épület:

Fsz.: nettó 132 nm

Pince: nettó 70 nm

Falazat: 40 cm-es Porotherm téglá, pince szigetelt falazó blokk.

Födém: acél váz 20 cm-es szigeteléssel, alul-felül deszka borítással, gipszkarton mennyezet.

Tető: zsindely fedés

Nyílászárók: műanyag profil, hőszigetelt üvegezéssel.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32294447/nyomtatas>

Burkolat: kő, beton, parketta

Fűtés: kiépített fűtésrendszer, radiátor hőleadókkal, kazán nincs, üzlet térben kandalló kályha.

Fsz.:

Eladó tér: 33,6 nm

Raktár: 54,6 nm

Mosdó: 6,3 nm

WC-k, kézmosó: 3 nm

Lépcsőház: 4,7 nm

Közlekedő: 5 nm

Iroda: 8,8 nm

Tárgyaló: 15,6 nm

Erkély: 5,5 nm

Pince:

Kazánház

Tüzelő tároló

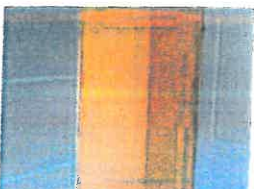
Raktár

Garázs

Az épület bővíthető, + 100 nm beépíthető

A ház előtere és az utcai parkoló viacolor térburkolattal ellátva.

Bemutató teremnek-raktárnak, kereskedelmi vagy bármilyen szolgáltatás céljára kiválóan alkalmas, jól megközelíthető, frekvencián helyen, rendezett környezetben.



ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32294447/nyomtat>



ingatlan.com - Miniszkolajó, de a legjobb ita vár rád

<https://ingatlan.com/32439255?nyomtatos>

ingatlan.com

Hajdúné Bori
GDN Ingatlanhálózat



Ellenőrzött Partner

+36 20 299 2685



Göd, Pesti út

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
81,99 millió Ft
27,27 ezer €

Alapterület
212 m²

Ingyan állapot	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsikötség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energiatehősítvány	nincs megadva

VENDÉGLÁTÓ ÜZLET, BOWLING PÁLYA - Göd, Felsőgöd

Alapterület - 212m²
Göd, Pesti út

BOWLING PÁLYA - 2 pálya, tökéletesen működik!
NAGYSZERŰ ELHELYEZKEDÉS!
TELJES BERENDEZÉSSSEL, MELEGKONYHA!

- Budapest közelsége, kertvárosi környezetben
- Az üzlet teljes berendezése a vételár részét képezi
- Melegkonyha engedélyvel rendelkezik
- Technológiai rajz és alaprajz rendelkezésre áll

Előfűtő, fogyasztótűtő, bowling pálya, bárpuh, külön kialakított mosdók, közlekedő, konyha,

1/3

2023. 04. 17. 11:21

DA

ingatlan.com - 347m2-es ház, és a legjobb ár-érték arányú

<https://ingatlan.com/32439255?nyerest>

tároló/pincérforgó, 2 mosogató, 2 előkészítő, öltöző+zuhanyzó, hulladékártoló, takarítószer tároló, 3 raktár, gazdasági bejárat.

CSERE lehetséges lakóingatlanra értékegyeztetéssel!

BANKFÜGGETLEN hitelcentrumunk minden elérhető bank és hitelintézet ajánlatát versenyezteti az Ön kedvéért, ráadásul **DÍJMENTESEN**.

A legjobb ajánlatokból végül Ön választhatja ki a nyertest.

Munkatársaink sokéves szakmai tapasztalattal várják Önt, előre egyeztetve akár a normál munkaidő után is.

Profí jogi háttér, energetikai tanúsítvány!

Hívjon bizalommal!

H.B.



Tipp: IHa elhirdetés féltve tartott adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján

DK

VRT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33384137/nyomtatas>

ingatlan.com

Kovács Krisztián
Otthon Centrum Kistarcsa



+36 70 388 6198



Göd, Pesti út
Eladó egyéb üzlethelyiség

Ár
249 millió Ft

Alapterület
499 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Göd alsón 6 lakásos 499 m²-es teljes üdülőépület eladó!

INGATLAN:

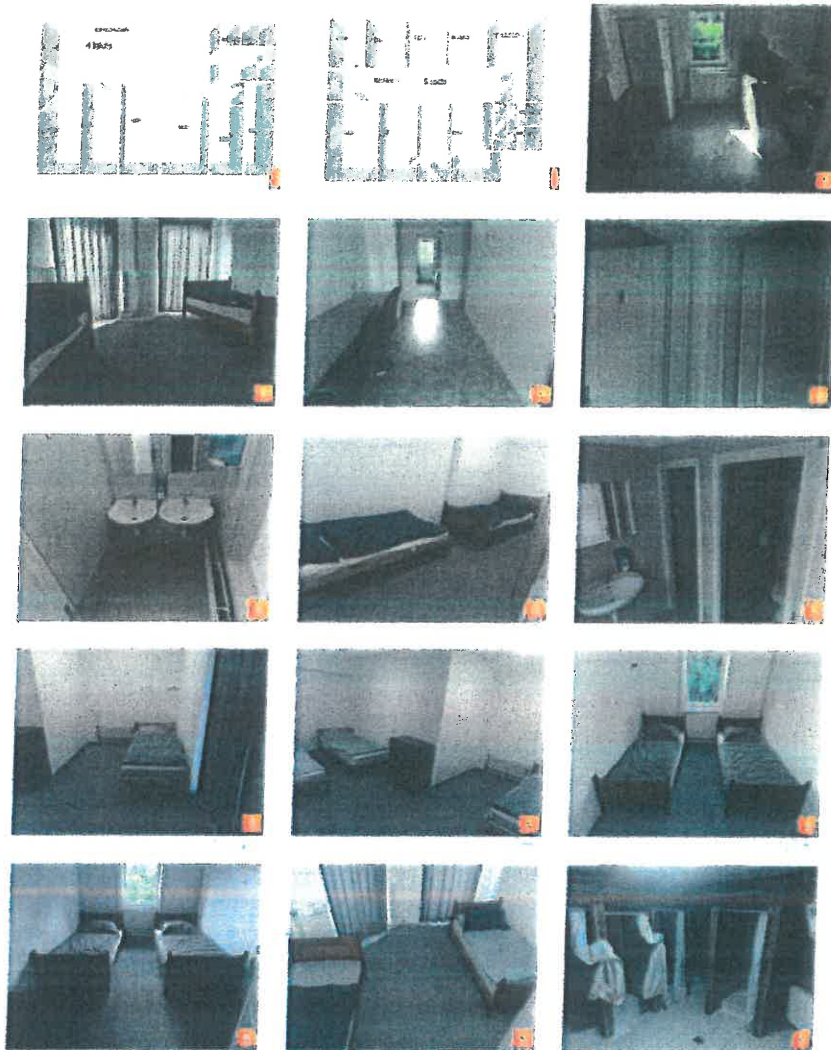
- alapterület 499 m²
- telek 1522 m²
- 6 egységből álló, 17-szobás üdülőépület
- 17-szoba, 5-konyha-étkező, 12-wc, 12-tusoló
- forgalmas út mellett helyezkedik el
- jelenleg bérleti tárgyat
- a bútorzat és a berendezés alkutárgyát képezi
- rövid határidővel bitrokba vehető bérlettel, vagy anélkül is.
- parkolás 20 autónak az udvarban van hely
- gáz cirkó fűtés
- nincs klíma
- az épület alatt 100nm szuterén található, ahol edzőterem működik

HASZNOSTÁS:

ingatlan.com - Mirádsból jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33384137/nyomtatás>

- irodaház, üzlethelyiség, lakás



Tipp: Ha a hirdetés főrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33384137>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DI

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32259620/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 660 4284

Göd, Munkácsy Mihály utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
12,30 millió Ft

Telekterület
280 m²

Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	van
Villany	van		

Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafronttal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs leválasztva.

Göd ezen részén két épület lehet egy telken, a megépítés után, a földhivatalnál külön albetétesítéssel bejegyezhető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32259620>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

<https://ingatlan.com/32487084/helyzetras>

ingatlan.com

Hornási Gábor
Ingatlan-Studio



+36 20 517 6269

+36 70 335 2504



Göd, Alsógöd
Eladó lakóvezetési telek

Ár:
25,50 millió Ft

Telekterület
605 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	telken belül
Szinterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szinterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Gödön, kertvárosi részen 605 nm-es, behatárolt építési telek eladó, teljes közművel.
A telek egy nagytelek megosztásából lett kiválasztva, a használatmegozgató elkészült, földhivatásban be lett jegyezve. Az eladó terület nyelési telek, az utcától távol helyezkedik el, így csendes.

A nyelet (szolgalmi utat) leszámítva a hasznos beépíthető terület kb 400 nm, melyre 100 nm lakóterület (akár 2 szintes) családi ház építhető (alvétel létráhozásával), mely nem ér össze a szomszéd épülettel.

Az ár tartalmazza a szolgalmi út és az elvezető kerti csatlakozásait, valamint a közművek rendelkezésre állását is.

A telek üres, nem kell bontani.

Árnyár: 25,5M Ft

1/2

2023.04.17. 10:03

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt van nálunk

<https://ingatlan.com/33109485/helyretek>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 930 3639

Göd, Pesti út 159.
Eladó lakóvezetési telek

	Az		
	31 millió Ft	Telekterület	558 m ²
	75,38 ezer €		
Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcaiban
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csanterna	telken belül
Villany	telken belül		

Göd behérletén duna oldalon építési telek eladó. Víz, csanterna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VTB). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

Tipp: Ha a hirdetés féltve tartott adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33109485>) található "Bejelentés" ikonnal kattintva.

DRAFT K

DRAFT

FÉNYKÉPEK



külső lépcsőház

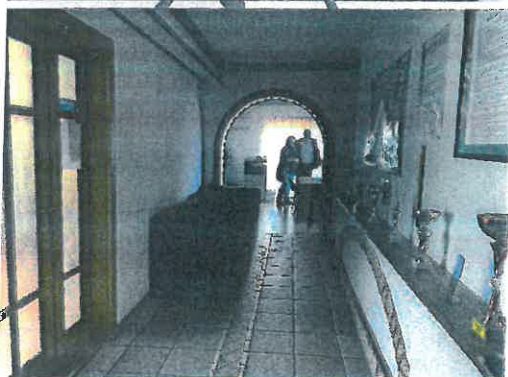


földszint





tetőtér



BR



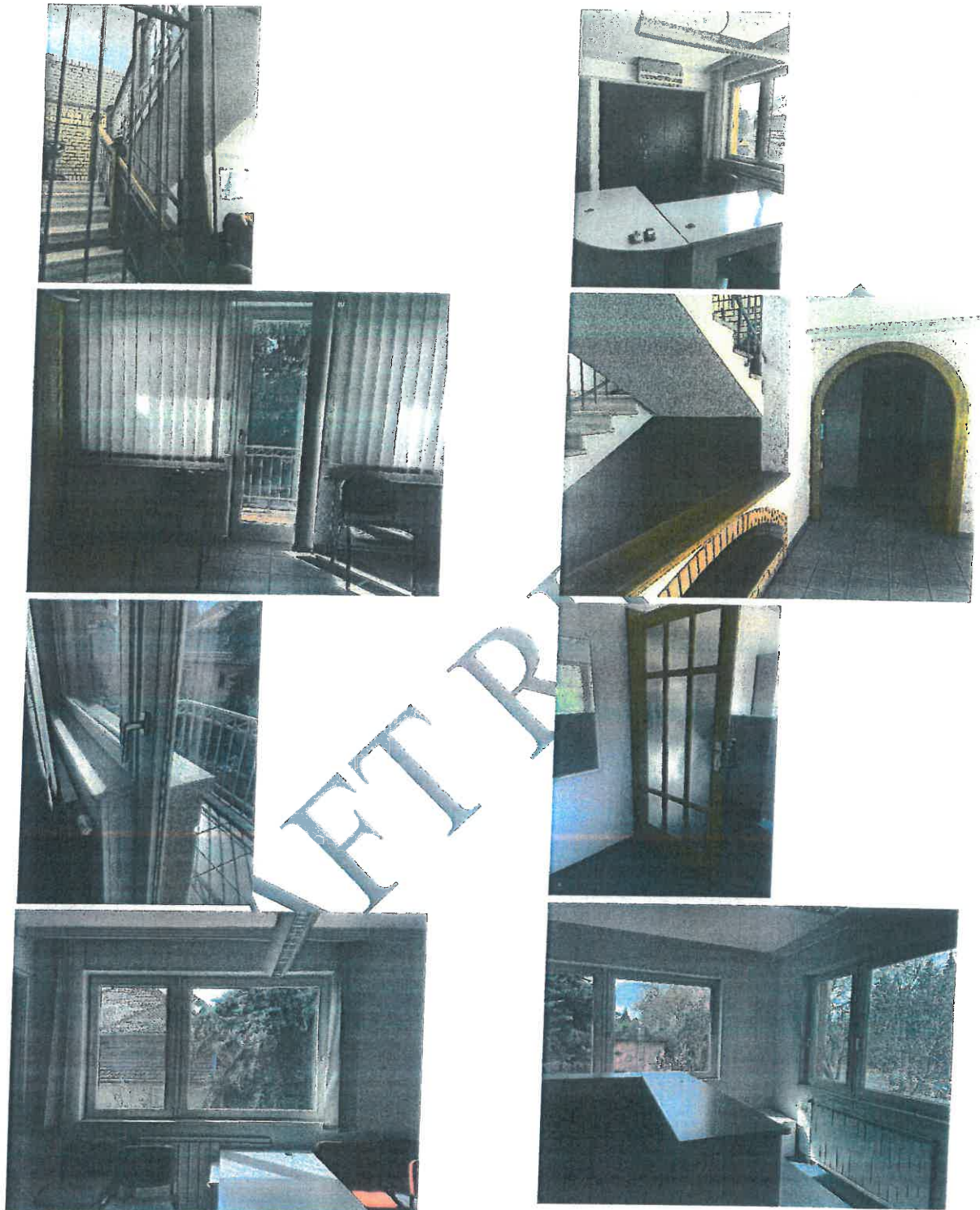


földszint





1. RÉSZLET



LET B





PIACELEMZÉS – BEFEKTETÉSI PIAC

Investment Market Report H1 2022 | Hungary



Előszó

A váratlan és drasztikus változásokat hozó külső tényezők 2022 első felében az ingatlanbefektetési piacra is hatással voltak. 2021 végi várakozások szerint számos nagy volumenű tranzakció zárására 2022 elején került volna sor, azonban a közelmúlt geopolitikai konfliktusának beköszöntével a piacnak ismét új kihívásokkal kellett szembenéznie. A befektetői kockázatelemzés még inkább prioritássá vált, és az Európán belüli tőkeallokáció bizonyos szinten átszerveződött. A pandémia idején az FMCG szektor, így a big box kereskedelmi ingatlanok bizonyították rugalmasságukat. A legnagyobb ügylet egy – a vételi oldalon az ESTON/Savills által támogatott – kiskereskedelmi portfólió tranzakció volt, amely az 1. félvé teljes volumenének közel 40%-át fedti le. A magas részesedési arány részben a multi-asset tranzakció kimagasló volumenének, részben pedig a többi szektor viszonylag mérsékelt aktivitásának köszönhető. A finanszírozási költségek felgyorsult növekedése kiváló befektetői magatartást hozott, ugyanakkor drasztikus árazás vagy hozamelfordulás még nem tapasztalható a prime és core termékeknel. Az elkövetkező időszakban ingatlan típusokon és szektorokon belül a megterülés szélesebb szórására lehet számítani. A gyorsan gyengülő helyi valuta pedig jelentősen befolyásolja a bérleti és a szolgáltatási díjakat, valamint a rezsiköltségeket, ami a kiskereskedelmet (bevásárlóközpontok, utcák) érinti a legerzekényebben. Az ipari és logisztikai piacon az erős kereslet mellett folyamatosan bővül a kínálat, az ágazat befektetési volumene pedig tovább tükrözi népszerűségét, miközben a hozamok egyelőre csökkennek. Az iródszegmens továbbra is 5% alatti prime hozamot realizált, a jó minőségű ingatlanok árazása rövid távon valószínűleg erős marad. Továbbra is magas a likviditás, ugyanakkor a bizonytalanság a következő időszakban is jelen lesz. A jelenlegi költségek mellett az újra finanszírozás aktualitása átrendeződési hozhat a kereslet-kínálati egyensúly tekintetében, amely hosszabb távon enyhébb árazást és emelkedő hozamokat eredményezhet.



Attila Balogh
Head of Capital Markets
ESTON International

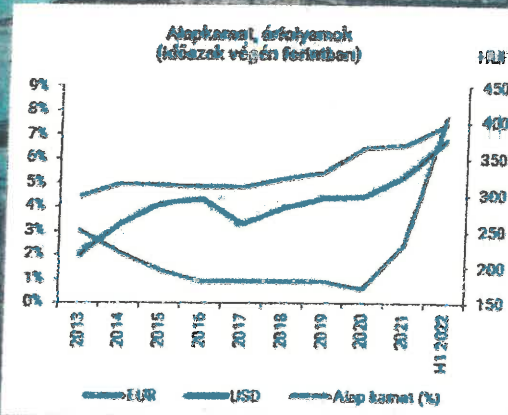


Investment Market Report H1 2022 | Hungary

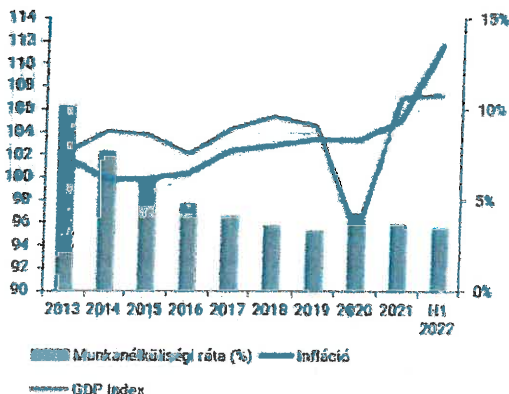


Gazdasági összefoglaló

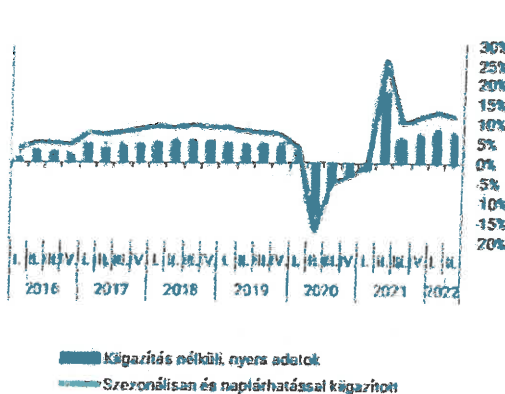
Magyarország bruttó hazai terméke 7,3%-kal bővült 2022 első felében. A GDP növekedése a 2021-es 7,1%-ról 2022-ben becslések szerint 5,2%-ra, 2023-ban pedig 2,1%-ra csökken. 2022 júniusában az infláció 11,7% volt, ami 607 bázisponttal magasabb, mint 2021 végén. Az ipari termelés 5,1%-kal nőtt 2022 első felében. Az építési költségek tovább nőttek 2021-hez képest körülbelül 15-20%-kal. A kereskedelmi korlátozások miatti anyaghiány és az emelkedő energiaköltségek is megemelték a kulcsfontosságú építési anyagok termelési árát. A nyersanyagok, például a cink ára áprilisban 16 éves csúcsot ért el, a szén árának emelkedése 40 százalékkal növelte az acél árát. Emellett az energiaköltségek emelkedése hozzájárult az egyéb energiagényes kulcsfontosságú anyagok, például a cement és a téglák árának növekedéséhez. 2022 első felében a 3,5 százalékos munkanélküliségi ráta 20 bázisponttal volt alacsonyabb, mint a tavalyi év végén. A 15–64 évesek foglalkoztatási rátája 74,9% volt, ami 130 bázisponttal növekedést jelent. Az alapkamat 2020 óta rohamosan emelkedik, 2022 első felének végén 7,75% volt, ami 535 bázisponttal magasabb, mint tavalyi év végén. A magyar forint 2022 első hat hónapjában tovább gyengült az euróval szemben, 1 euró árfolyama 2022 júniusában 397 forint volt, ami 8%-kal magasabb, mint 2021 végén.



GDP, infláció, munkanélküliség (előző évi=100)



A GDP változásai (az előző évhez képest)



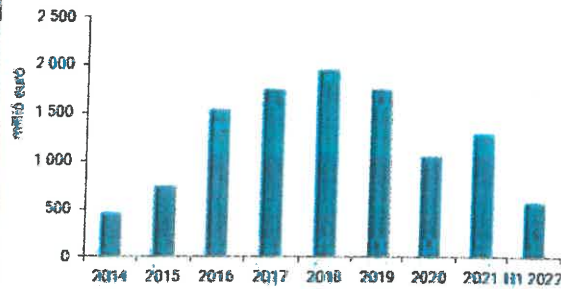
Investment Market Report H1 2022 | Hungary



Tranzakciók

A teljes tranzakcióvolumen 2022 első félévében kb. 575,4 millió euró volt, ami 13%-kal alacsonyabb, mint 2021 azonos időszakában rögzített adat. Az átlagos tranzakcióméret körülbelül 30,2 millió euró volt. A félév legjelentősebb ügylete a 14 magyarországi kiskereskedelmi ingatlanból álló Tesco portfólió értékesítése volt. A 200+ millió eurós tranzakciót vevői (Adventum) oldalán az ESTON és a Savis támogatta. A legnagyobb irodatranzakció az Akadémia Bank Center eladása volt, amelyet a DWS 48,5 millió euróért adott el az Europa Capitalnak, a Freedom Palace-t pedig a legalacsonyabb (4,75%-os) hozammal értékesítette 2022 első felében a Groupamának az LSGI. Az Airport City logisztikai park tranzakciója 2022 első negyedévében zárult le, ami 59 millió eurós ügyletet jelent, az ingatlant a WING a CPI Grouptól vette meg.

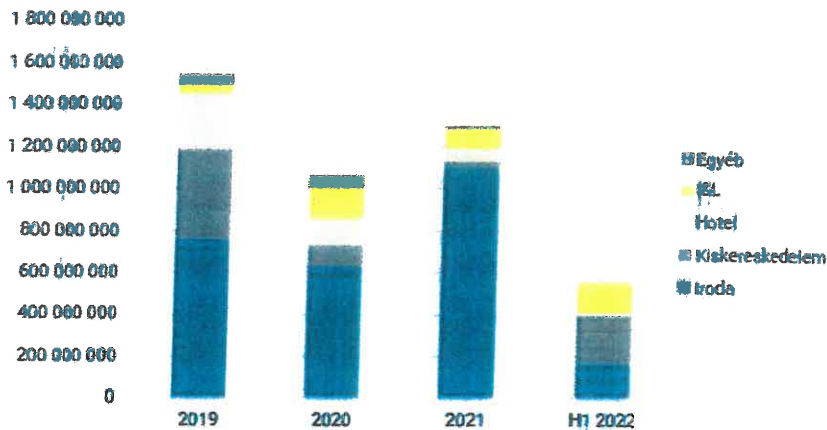
Kereskedelmi ingatlanpiaci befektetési volumen



Szektoronkénti megoszlás

Míg a legnagyobb részesedést a kiskereskedelmi szektor generálta, addig az ipari és logisztikai szektor féléves volumenének kiemelkedő növekedése volt megfigyelhető 2022 első félévében. 2021 I. félévében az összes tranzakció mindössze 5%-a származott logisztikai ingatlanértékesítésből, ez a szám ebben az évben 25%-ra emelkedett. Az ügyletek volumenét tekintve ez az előző év első féléves értékének 4,5-szerese, valamint 58%-os növekedést jelent a 2021-es egészéves adatokhoz képest. Az irodai ügyletek aránya (28%) erőteljes visszaesést mutat, ami volumenben 71%-os csökkenést jelent 2021 első félévéhez képest.

Szektoronkénti megoszlás

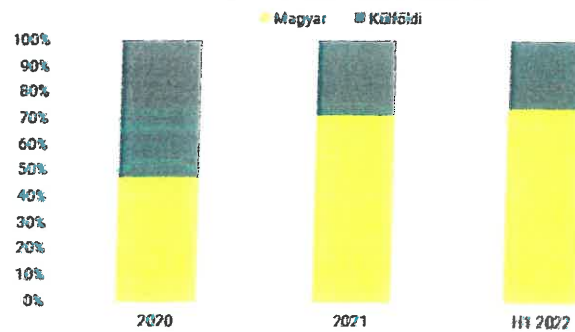


Investment Market Report H1 2022 | Hungary



A hazai befektetők általában a piac aktív szereplői, az elmúlt másfél évben erőteljesen dominálták azt. 2021-ben és 2022 első félévében is az ország teljes beruházási volumenének több mint 70%-át generálták.

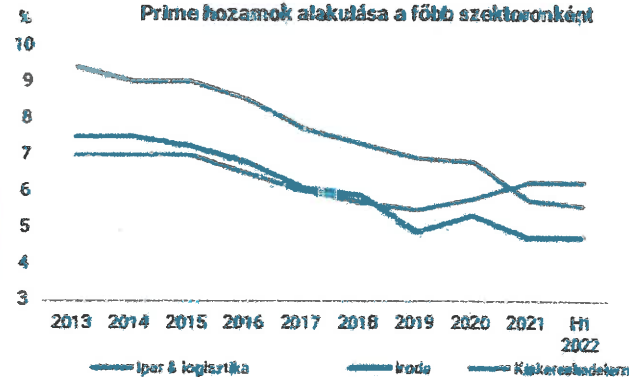
Hazai és külföldi befektetők aránya



Hozamok

A prime irodai hozam 5% alatt maradt, míg a Core és Core+ termékek 5,0% és 7,0% közötti hozamot realizálnak. A jelenlegi 4,75%-os prime irodapiaci megtérülés mellett 33 millió euróért kelt el a Freedom Palace irodaház. Az ipari és logisztikai ingatlanok esetében az árazás erősödött, az átlagos hozam tovább csökkent. A kiskereskedelmi ingatlanok hozzávetőlegesen 6,25%-os hozam mellett cserélnék gazdát.

Prime hozamok alakulása a főbb szektoronként



Előrejelzés

Az infláció várhatóan nagy hatással lesz a fogyasztói magatartásra, részben a legszükségesebb termékekre korlátozva a keresletet, miközben a gyorsan növekvő belföldi költségek is nyomást gyakorolnak a kiskereskedelmi szektorra (főleg a bevásárlóközpontokra). A fogyasztói szokások változása valószínűleg a tartósan esztendőben is érinti majd a keresletet, valamint a rezsiköltségek emelkedése is kihívás elé állítja a szállópiacot. A szupermarketek azonban várhatóan ellenállóbbak maradnak a jelenlegi és elkövetkezendő piaci feltételekkel szemben. Az e-kereskedelem kedvezőbb költségek miatt tovább bővíthet, ami azt jelenti, hogy annak ellátási láncja, a raktározás és a logisztikai ingatlanok továbbra is népszerűek maradnak, ugyanakkor a kínálat ezen a területen még korlátozott. Ebben a szempontban a hozamok változása szintén finanszírozási költségektől függenek majd, annak ellenére, hogy jelenleg kiemelten keresett eszközpiacról van szó, a vevők részéről rövidesen felmeleghet az enyhébb árazási igény. Rövid távon a prime irodai hozamok a jelenlegi szinten maradhatnak, középtávon pedig enyhén növekedés várható. A folyamatosan emelkedő építési költségek, valamint a magas finanszírozási költségek miatt a meglévő (régibb) épületek vonzóbb hozamra kelhetnek majd fel, ugyanakkor az új fejlesztések esetében előnyként jelenik meg az energiatartósság, illetve az átlagosan stabilabb belföldi gazdaság.

ESTON International Kft.
 Budapest, Pesti út 60., HRSZ. 16/2
 1123 Budapest, Pesti út 60., HRSZ. 16/2
 www.eston.hu

PIACELEMZÉS – IRODAPIAC

kedvesrész 2022 H1 | Budapest



Bevezető

2022 elejére már egyértelműbbé vált, hogy mik lesznek a pandémia maradandó hagyományai az irodapiacra. A home-office és a felgyorsult digitalizáció teljesen átalakította a cégek működését, így a járványügyi korlátozások feloldása nem garantálta a munkavállalók visszatérését az irodákba. A megváltozott körülmények magukkal vonták a piac átalakulását, amely lehetőséget adott annak fejlődésére is. A hibrid és tévmunka normalizálódása által a munkavállalók újra definiálhatják a munkavégzés keretét, a munkaerőpiac fokozódásával pedig ma már általánosságban is nagyobb rugalmasságot igényelnek, nem csak a flexiblis munkavégzést. Ugyanakkor nem szabad elbecsülni a vállalati kultúra és az ezt demonstráló fizikai környezet erejét, amikor a toborzásról és a fluktuációról van szó. Ahhoz, hogy az újonnan felmerült munkavállalói igények kielégítése mellett a személyes kooperáció és a vállalati közösség fenntartása is megvalósulhasson, nyitott és innovatív gondolkodásmódra lesz szükség a bértek, a fejlesztők és az ingatlankezelők oldaláról egyaránt. Olyan épületek és irodaterületek kialakítására lesz szükség, ahová nem bé kell járni, hanem be szeretnék járni az emberek. A helyszín és a megközelíthetőség, mint mindig, továbbra is kulcsfontosságúak, hiszen a hosszú (30 perc feletti) ingázás kevésbé vonzó, mint valójában, de a közösségi interakcióra kialakított terek, a produktíváshoz biztosított eszközök és a well-being szolgáltatások is fontos tényezők lehetnek. Az ukrán-orosz konfliktus egyre nyilvánvalóbbá váló hatásai további kihívások elé állítják a piacot. A magas infláció, a gyengülő helyi valuta és a kielátuló energiaszűrés a legtöbb releváns költségvetésre nyomást gyakorol, beleértve a bérleti díjakat, az üzemeltetést, a fit-out és az energia költségeket. A növekvő finanszírozási költségek pedig középtávon a jelenleg erős fejlesztési tendenciákat enyhíthetik. A jelenlegi kezdeményezések alapján a vállalatok ESG-jelöltségének szabályozását és ellenőrzését tovább szigorítják, ami azt jelenti, hogy a jelenleg korlátozott nem-pénzügyi beszámolókat/jelentéseket szülő irányelv (Non-Financial Reporting Directive - NFRD) bővíti a vállalati fenntarthatósági jelentésről irányelv (Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD), amely által a nagyvállalatok és a közösen jegyzett társaságok kötelesek lesznek beszámolni fenntarthatósági teljesítésükről, és ezáltal átláthatóbb tájékoztatást nyújtanak a befektetőknek ezen a téren. A megapolisz gyorsan elmozdított ESG-szabályozás feljogosultságát a közelmúlt események is erősítik. A jelenlegi gazdasági nehézség reformját megelőzően a zavaros geopolitikai környezet és energiaviszony (environmental), megváltozott munkavállalói igények (social) és a szigorított uniós szabványok (governance). Míg jelenleg a piac számos irányítását adó szűrés, 2022 első felében 2021 azonos időszakhoz képest az értékesítés volumene nőtt, erősebb a kereslet, a nettó abszorpció pedig meghaladta a pandémia előtti szintet (2019 első féléve).



Szilárd Adorján
Vezérigazgató
ESTON International



Irodapiac 2022 H1 | Budapest



Állomány

2022 első negyedében a budapesti irodapiac teljes állománya meghaladta a 4 millió négyzetmétert. Jelenleg az összes épület területének 17,0%-a saját tulajdonú iroda, ez az arány év végére várhatóan 17,8%-ra nő a MOL Campus és a Bosch Campus II tervezett átadásával. Emellett nagy mennyiségű spekulatív projekt befejezése is várható 2022 második felében.

Főbb irodapiaci mutatók (2022 H1)

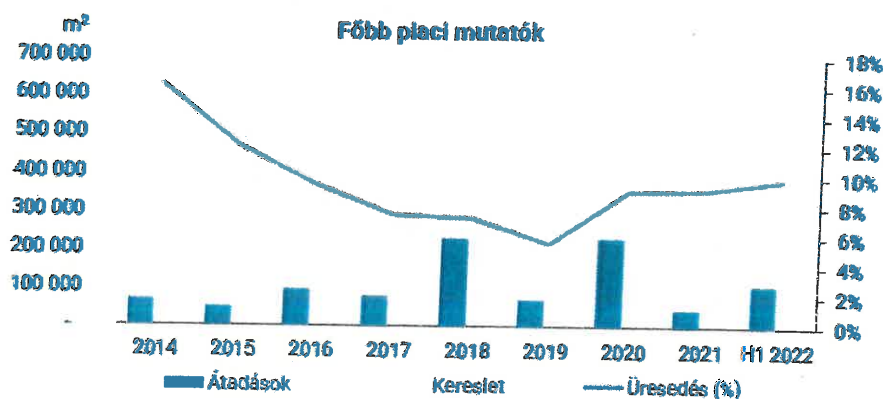
Átadások	109.102 m ²
Állomány	4.093.251 m ²
Spekulatív állomány	3.398.771 m ²
Saját tulajdonú állomány	694.480 m ²
Kereslet	188.761 m ²
Nettó abszorpció	77.820 m ²
Üresedési ráta	9,85%



Átadások

2022 első felében 6 új irodaház került átadásra, amelyek összesen 109.102 m² bérbeadható területet jelképeznek. Összesen négy épülettel bővült a spekulatív állomány, melyek a következők: The Pillar (27.500 m²), Office Garden IV (20.004 m²), Green Court Office (21.000 m²) és Paulay 52 (2.748 m²). A saját tulajdonú átadások pedig az új OTP székház (28.000 m²) és a Buda Palota (9.850 m²) volt.

A legélénkebb fejlesztői aktivitás a Váci úti irodafolyosón volt, az alpiac állománya 76.500 m²-el bővült (OTP székház, The Pillar, Green Court), ami 7%-os növekedést jelent 2021 végéhez képest. Dél Budán átadták az Office Garden IV.-et, a Buda Palota a Buda Központ alpiacot bővíti, a Paulay 52 pedig a CBD alpiac része lett.



Irodapiac 2022 H1 | Budapest



Várható fejlesztések

Az irodapiaci kínálat az idei év végére várhatóan mintegy 196.000 négyzetméterrel bővül még. Ez magában foglalja az 50.000 m²-es, saját tulajdonú MOL Campust és a 17.000 m²-es Bosch Campus II-t, amely szintén tulajdonos által használt iroda lesz. Emellett a várható B spekulatív fejlesztés összesen 128.724 m²-t tesz ki, ennek jelenleg 40%-a bérbe adott. A fejlesztési tevékenység 2022 második felében a dél-budai alpiacon lesz a legintenzívebb, összesen 100.709 m² új irodaterülettel, amelyből 50.709 m² spekulatív állomány. A Nem Központ Pest alpiacon több mint 40.000 négyzetméteres iroda várható, a Váci úti irodafolyosó alpiac állománya 26.820 négyzetméterrel, a Pest Központ alpiac pedig 20.000 négyzetméterrel bővül majd.

Várható fejlesztések (2022-H2)

Alpiac	Épület	Méret (m ²)	Üresedés
Buda Központ	Major Udvar	7.274	58%
Dél-Buda	F99	12.758	11%
Pest Központ	Millennium Gardens I.	20.000	82%
Nem Központ Pest	Aréna Business Campus B	15.391	0%
Váci úti folyosó	H20 I.	26.820	4%
Nem Központ Pest	BIF Tower	8.530	0%
Nem Központ Pest	Bosch Campus II.	17.000	Owner-occupied (100%)
Dél-Buda	MOL Campus	50.000	Owner-occupied (100%)
Dél-Buda	Budapest ONE II.	19.418	71%
Dél-Buda	Budapest ONE III.	18.533	79%
Összesen		195.724	61%



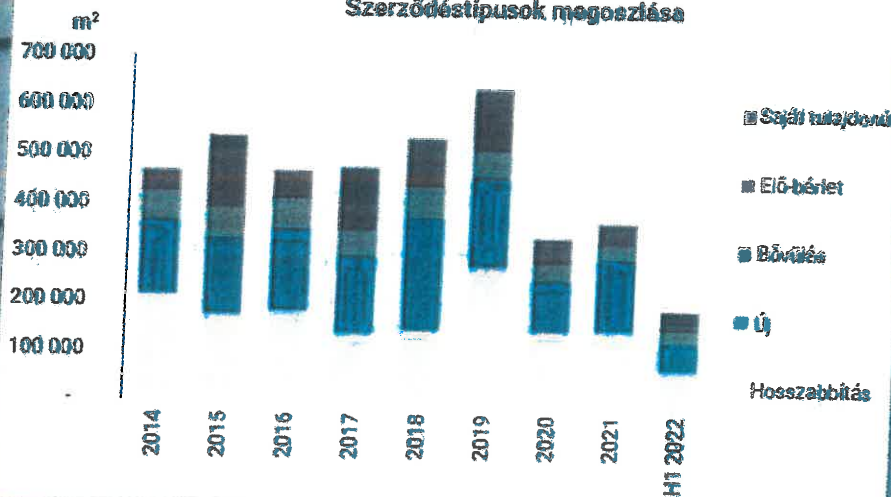
Összefoglaló 2022 H1 | Budapest



Kereslet

2022 első felében 266 szerződést kötöttek, ami összesen 188.761 négyzetméter bruttó bérbeadást jelent. 2021 első feléhez képest a teljes kereslet tekintetében 9%-os növekedés tapasztalható, de az idei első félév volumene még mindig 22%-kal elmarad a pandémia előtti szinttől (2019 I. félév). A teljes kereslet legnagyobb részét (36%) a hosszabbítások tették ki, a legnagyobb növekedés azonban a bővülések esetében volt megfigyelhető, melynek volumene közel duplájára nőtt 2021 első feléhez képest. A teljes bérbeadáson belül jelentős részarányt (30%) képviseltek az új szerződések is. A spekulatív keresleten belül a nettó bérbeadás és a hosszabbítások körülbelül 60/40 arányban oszlanak meg, ami a történelmi adatokat tekintve az elmúlt 5 évben is általánosságban így alakult. Fontos megjegyezni, hogy 2022 első felében jelentős méretű saját tulajdonú tranzakció (28.000 m²) került rögzítésre, amely önmagában a teljes félévi bérleti aktivitás közel 15%-át teszi ki. Mivelközben a kereslet összességében erősödött, az előpérfeti szerződések továbbra is egyre kisebb részét teszik ki, ami a bérlek bizonytalanságát és bizalmatlanságát mutatja a jövőbeli fejlesztések és általában a jövőbeli események iránt. Ez a tendencia a járvány alatt kialakult bizonytalan időszakokai érkezett, és az azt követő konfliktusok és bizonytalan gazdasági helyzet miatt fenn is maradt.

Szerződéstípusok megoszlása

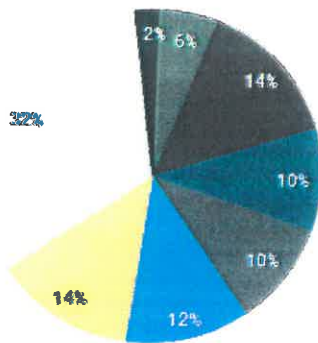


Irodapiac 2022 H1 | Budapest

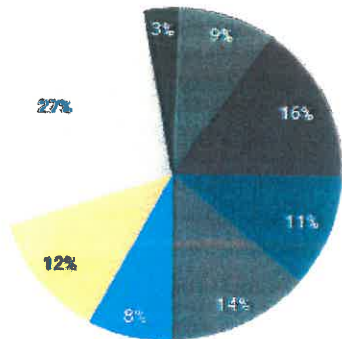


- CBD
- Buda Központ
- Észak-Buda
- Váci úti folyosó
- Pest Központ
- Nem Központ Pest
- Dél-Buda
- Agglomeráció

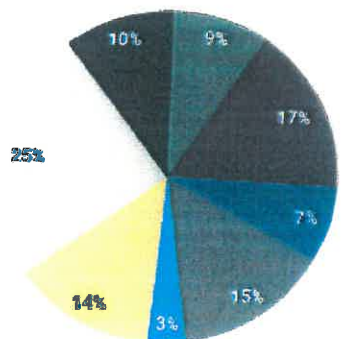
Kereslet megoszlása (2022 H1)



Állomány megoszlása (2022 H1)



Üres terület megoszlása (2022 H1)



Az alpiacok közül a legnagyobb volumenű bérbeadás a Váci úti irodafolyosón volt, ahol az állománynak is a legnagyobb része található. Az elmúlt öt évre visszatekintve minden évben a Váci úti irodafolyosón összepontosult a kínálat és a kereslet legnagyobb része. Fontos megjegyezni, hogy a legnagyobb szerződés, a 28.000 m²-es saját tulajdonú tranzakció is ezen az alpiacon történt, azonban a bérleti szerződések zöme (20%) e nélkül is a Váci úti részpiacra született. Pest Központ és Dél-Buda volt a második legkeresettebb terület, míg a legkevésbé aktív részpiac az Agglomeráció volt.

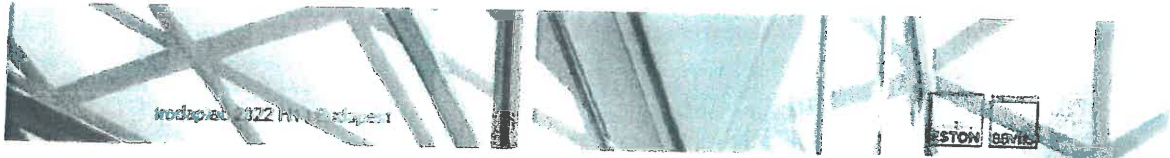
Üresedés, nettó abszorpció

A várakozásoknak megfelelően a piaci üresedés a kiemelkedően magas átadási volumen mellett tovább nőtt (9,85%), azonban a párhuzamosan erősödő kereslet miatt továbbra sem érte el a 10%-ot. A 4.093.250 m²-es teljes állományból jelenleg 403.350 m² szabad terület található a budapesti irodapiacon. Az üres területek legnagyobb része a Váci úti irodafolyosón (34%) található, a legkevesebb pedig Észak-Budán (5%). Az Agglomerációban a teljes irodaállomány mindössze 3%-a található, de az üres területek 10%-a került rögzítésre az alpiacon, valamint a kihasználtság is itt a legalacsonyabb (69%) a teljes piacon belül. A legmagasabb kihasználtság 2022. I. félév végén Észak-Budán volt (96%).

Foglaltság alpiacenként (2022 H1)

Agglomeráció	69%
Váci úti folyosó	91%
Dél-Buda	89%
Észak-Buda	96%
Nem Központ Pest	89%
Buda Központ	93%
Pest Központ	90%
CBD	90%

0% 20% 40% 60% 80% 100%

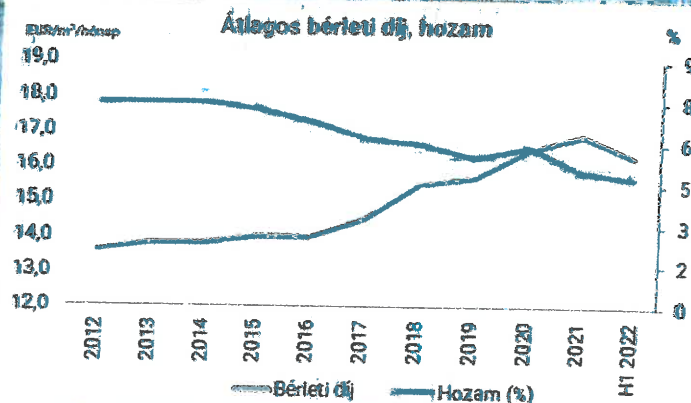


Az első és a második negyedévben is jelentős piaci felszívás volt tapasztalható, így 2022 első felében a teljes nettó abszorpció meghaladta a pandémia előtti szintet (2019 első félévé). 2022 első hat hónapjában a kiadott irodaterületek volumene összesen 77.823 négyzetméterrel nőtt, ami 89.106 négyzetméterrel több, mint 2021 első félévében és 5.703 négyzetméterrel több, mint 2019 első félévében.



Bérelti díj, hozam

Az jelenleg elérhető irodaterületek alapján 2021-ben megállt az átlag bérelti díj emelkedése, 2022 első felében pedig enyhe csökkenés is megfigyelhető volt. Míg a prime bérelti díj (30,00 EUR/m²/hó) az újonnan átadott modern irodák megjelenésével emelkedik, a régebbi vagy kevésbé jó elhelyezkedésű ingatlanok által az átlagos bérelti díj enyhe csökkenésnek indult. A magasabb minőségű és jobb elhelyezkedésű ingatlanok átlagos bérelti díja körülbelül 16,30 EUR/m²/hó. A prime irodai hozam továbbra is 5% alatt van, a core termékek tekintetében várhatóan az a prime hozamszint rövidtávon fennmarad. A gazdasági körülmények és a finanszírozási költségek miatt már kialakult a vezető oldalon az enyhébb árazás iránti igény, azonban az aktuális tranzakciók még mindig erős kínálat-piacot képviselnek.



Irodapiac 2022 H1 | Budapest



Előrejelzés

Az év második felében az állomány várhatóan további 5%-al növekedik, ebbe a bővülésbe beletartozik a két nagy saját tulajdonú projekt is. Ezzel párhuzamosan várhatóan az üresedési ráta is növekedni fog, ugyanakkor az elő-bérleti szerződésben részben kiadott új épületek átadásával a nettó abszorpció előreláthatólag pozitív tartományban marad. A korábbi évek alapján a bérleti aktivitás általánosságban az év második felében élénkül, ezen a területen is mérsékelt, de további növekedés várható év végéig. Az emelkedő költségek és az új átadások által a prime bérleti díjak várhatóan 30,00 EUR/m²/hó körül maradnak, azonban az átalakult igények miatt a gyengébb minőségű vagy kevésbé jó elhelyezkedésű épületek által várhatóan nem jelenik meg jelentős növekedés az átlagos bérleti díj esetében 2022-ben. Hosszú távon enyhe hozam emelkedésre lehet számítani, de a prime és core termékek árazása továbbra is erős marad.

ESTON International Kft.
copyright © 2022. All rights reserved.
1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. | +36 1 877 1000
www.eston.hu

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

AZ ÉRTÉKELÉSNEEL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
hozadéki értékelés
forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

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 KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS megközelítésének lényege, hogy a körültekintő 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 összehasonlító 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 műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget az ingatlanra jellemző munkanemekenkénti költséghányadokra bontjuk, és ezeket a konkrét műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez közzeljük.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét, úgy hogy a földterület értékét is figyelembe vesszük.

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, 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 vizsgálatokor 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 az összehasonlító 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 szisztematikusan és analitikusan 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 becslött 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 becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (TEGOVOFA-t felváltó) TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci / hitelbiztosítéki 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,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam (alap esetben egy év, hitelbiztosítéki érték esetén korlátozott általában 6 hónap) áll rendelkezésre,
- ◆ 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.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különösen a következőket kell figyelembe venni:

- ◆ az eszköz hosszú távú értékállandóságának kockázata,
- ◆ a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek), mely kockázat min. 10%.

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat nem lehet figyelembe venni.

Az értékelés során normál piaci értéket becslünk meg, azaz, figyelembe vettük a terület legjobb hasznosítási lehetőségének értékét is, amihez az esetek egy részében tényeken alapuló feltételezéseket végeztünk. A

feltételezések körét a értékebecslési szakvéleményben egyértelműen rögzítettük.

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

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt az ESTON korábbi tapasztalataiból, másrészt az elektronikus szaksajtóból, 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 ítézőképességünk 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 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 érdekeltséget, hasznot 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 tudományokban 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** becslött értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges adásvételi, vagy kínálási értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, felvétel, 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 becslött érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel 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 értékebecslési szakvélemény 3.1 pontjában szerepeltettük.

Az így kapott becslött értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött 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 térburkoiatok, teiek rendezés stb. 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.

A becsült értéket az épület 1 m²-ére (vonalas létesítmény esetén 1 m-re) vonatkoztatva határoztuk meg.

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,
- ◆ piaci megítélése stb.

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESSÉGE ALAPJÁN

Az értékelés során az eszköznek a gazdasági környezetben elfoglalt helyét elemeztük, melynek során figyelembe vettük a következő alapvető szempontokat:

- ◆ az eszköz jellegét, piaci hasznosíthatóságát
- ◆ az eszközre, mint vállalkozásra ható külső befolyásoló tényezőket pl. hazai gazdasági helyzet, törvényi szabályozás, bérleti díjak színvonala, üresedés, kihasználtság stb.
- ◆ a belső adottságokat pl.: hasznosított és inaktív területek aránya, fenntartás, karbantartás költségei, energetikai, épületüzemeltetési feltételek, oszthatóság stb.,
- ◆ az üzleti kilátásokat, az eszközbe való befektetés megtérülési lehetőségeit, elvárt hozamráták szintjét

Mindezek alapján az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük.

Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az ingatlanhoz kapcsolódó költségek levonása után a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget építés alatti ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontottuk, befejezett épület esetében egy összegben becsültük, majd az aktuális gazdasági, műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáltuk.

Az újraelállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Az értékelés során az eszköz újraelállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi

értékelésen alapuló értékét.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határoztuk meg az épület költségalapú értékét.

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becslött 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 összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg. Mennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító 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.

Az összehasonlításra kerülő eszközök paramétereit az eszközökkel foglalkozó szaklapok, internetes források cikkei, az ESTON saját és mindenki által elérhető elektronikus és nyomtatott kínálati adatbázisai, illetve speciális eszköz esetén forgalmazók, kivitelező cégek adatai alapján állítottuk össze.

FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re, vagy a fejleszhető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. Az értéknövelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapjául szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

A korrekciós tényezők, mint minden relatív összehasonlítás igaz tényeken alapuló, szubjektív elemeket is tartalmaznak. A korrekció során a következő alapelemeket vettük figyelembe:

- ◆ az átruházott jogok,
- ◆ az eladási, pénzügyi feltételek,
- ◆ a piaci körülmények a környezet,
- ◆ a műszaki, gazdaság jellemzők,
- ◆ a használati mód, használati jellemzők stb.

Részletesebben a fentieket, a korrekciós tényezők az alábbi szempontokat foglalják magukba:

1. Infrastruktúra:

- ◆ közművek (víz, elektromos áram, gázellátás, szennyvízelvezetés), telekommunikáció,
- ◆ közlekedés (tömegközlekedés, útburkolatok minősége),
- ◆ alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság (oktatási és szabadidős létesítmények).

2. Telekadottságok:

- ◆ telek alakja, tájolása, lejtése,
- ◆ talajtani viszonyok, növényzet,
- ◆ beépítési lehetőségek, szabályozási előírások (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.).

3. Mikrokörnyezet:

- ◆ övezet, szomszédos épületek hasonló, illetve eltérő jellege,
- ◆ kilátás, panoráma,
- ◆ szennyező források, környezeti ártalmak.

4. Használati szempontok:

- ◆ építés éve,
- ◆ karbantartás mértéke, felújítás éve,
- ◆ komolyabb káresemények,
- ◆ rendeltetésszerű használat.

5. Műszaki szempontok:

- ◆ tartószerkezetek állapota,
- ◆ homlokzati kialakítás, állapot,
- ◆ burkolatok minősége,
- ◆ komfortfokozat,
- ◆ szakipari munkák, épületgépészet minősége.

6. Jogi szempontok:

- ◆ tulajdonviszony rendezettsége, osztott tulajdon,
- ◆ kapcsolódó jogok és tények (jelzálogjog, hasznélvezeti jog stb.),
- ◆ az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzet egyéb jogok és tények,
- ◆ műemléki környezet, műemléki védettség,
- ◆ OTÉK és a helyi építési szabályozási előírások.

7. Alternatív hasznosítási szempontok:

- ◆ funkcióváltásra való alkalmasság,
- ◆ átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezi. Ez a számítás alapjául szolgáló bázis érték, mely átlagos értéket differenciáltuk az épületen belül a különböző kialakítású, igény szintű, funkciójú helyiségeknek megfelelően. Így megkaptuk az összköz funkció és kialakítás szerint megkülönböztethető területeire vonatkoztatható fajlagos értékeket is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

Az értékelés a következő **korlátozó feltételek** mellett érvényes:

- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről az értékbecsítési szakvéleményben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi tény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- Az értékelés eredménye a készítéskor érvénybenlévő illeték és ingatlanadó szabályok hatását mérlegelve készült. Ha a releváns jogszabályi környezetben változás történik az kihathat az ingatlan becült értékére, ami esetleg azok újraértelmezését igényelheti.
- Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adataiszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Kártérítési felelősségünk csak a szakmai felelősségbiztosításunk terhére, annak mértékéig állapítható meg.
- Ez a vagyoneértékelés a **1. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becült érték, az értékelők személye, az ESTON megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az ESTON előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, a helyszíni szemle során ilyen anyagok jelenlétére utaló nyomokat nem tapasztaltunk. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.

- A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a **hektikusan változó gazdasági környezet** miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.
- Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózására és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becsült érték) felülvizsgálata szükséges.
- Az ESTON ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja:**
- A **ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők **személyes, részrehajlástól mentes** szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értékbecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) **TEGOVA** (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési szándékkel és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.

DRAFT PROPOSAL