

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának
Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015.
(IV.23.) számú határozataival módosított 21/2011. (III.02.) számú
határozatában rögzített Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás
célú helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek
aktualizálásáról

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

KÉSZÍTETTE:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Szentendre, 2020. február 26.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. MEGRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	3
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	4
4.1. Az értékelés módszere	4
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	4
4.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	4
4.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	5
4.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	6
5. MINIMÁLISAN FIZETENDŐ DÍJTÉTELEK MEGHATÁROZÁSA	9
5.1. Rövid ingatlanpiaci körkép	9
5.2. Helyiségek minimális ajánlati bérleti díjtételei	16
6. ÖSSZEFOGLALÁS	22

1. MEGRENDELÉS

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt.

A megrendelés alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015. (IV.23.) számú határozataival módosított 21/2011. (III.02.) számú határozatában rögzített Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek aktualizálását szükséges elvégeznünk.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére nem került sor, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő IX. kerületi elhelyezkedésű ingatlanállományra szükséges elvégeznünk az ingatlanpiaci vizsgálatot.

A szakvélemény készítése során a következő jogszabálykeretekre és iránymutatásokra figyelemmel végeztük el a vizsgálatot:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

A vizsgálat során a hasonló típusú és jellegű ingatlanok adott piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok kerültek megvizsgálásra.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény során az alábbi alapelveket, feltételeket vettem figyelembe:

- a szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- az értékmeghatározás abból a feltételezésből indul ki, hogy a rendelkezésre álló információk alapján az elemzésben vélelmezett ingatlanok jogilag rendezettek, felelősségünk a rendelkezésre álló információk figyelembevételével számított értékre korlátozódik;

- a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- a szakvélemény érvényessége 360 nap.

4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

4.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

4.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

4.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

4.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

4.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték, illetve bérleti díj versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték, illetve bérleti díj megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az elemzés során piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk. A szakmai gyakorlatban az értékelési módszerek a TEGOVA (EVS) irányelveinek és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kerülnek alkalmazásra. A piaci összehasonlító módszerben az összehasonlító vizsgálatokat a vizsgált ingatlannal hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok adottságait és jellemzőit egyenként kell összemérni a tárgyi ingatlanhoz. Az eltérő adottságok és jellemzők között értékmódosító korrekciós tényezőket szükséges javasolni a szakmai gyakorlat és szttenderdek alapján.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan bérleti értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a IX. kerület *Táblázatban* megjelölt ingatlan típusok és földrajzi fekvésük alapján kiválasztott városrészeiből bérbeadásra kínált hasonló hasznosítású és elhelyezkedésű ingatlanok közül választottuk ki.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak, illetve nyilvános ingatlanpiaci hirdetési portálok kínálati árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával lehet elvégezni.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése az adott ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy négyzetméter területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci bérleti díját a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/nm) és az ingatlan mérete (nm) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak).

Fajlagos érték korrekciója

- Páros összehasonlító módszer
- Csoportos összehasonlítás

Páros összehasonlító módszer

A páros összehasonlítás lényege, hogy az alaphalmazban levő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció. A módszer népszerűsége és viszonylag könnyű alkalmazhatósága éppen abban áll, hogy mindig két konkrét, a valóságban létező, fizikailag is megismerhető ingatlant kell összemérni.

Az egyes különbségek két ingatlan esetében szemmel láthatóak, objektíven megítélhetők és – néhány kvalitatív tényezőtől eltekintve – egyszerűen számszerűsíthetők. Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik.

Az eljárás során mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értéket módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Ha valamely értékmodosító tényező szempontjából az összehasonlító ingatlan a „jobb” és ezáltal értékesebb, akkor értelemszerűen csökkenteni kell a fajlagos értéket, hogy közelítsük azt a vizsgált ingatlanhoz. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben egy *negatív korrekciós tényezőt* alkalmazunk. Fordított esetben, mikor az értékelendő ingatlant ítéljük az adott szempontból „jobbnak”, akkor pedig egy *pozitív előjelű korrekciós tényezőt* kell alkalmaznunk.

Az adott összehasonlító ingatlan esetében előjelesen összeadjuk a korrekciós tényezőket, majd ilyen mértékben módosítjuk a fajlagos értéket. Az így kapott számot hívjuk az adott ingatlan korigált fajlagos értékének. Ha minden összehasonlító ingatlan értéket sikerül ilyen módon közelítenünk a vizsgált ingatlanhoz, akkor azok értelemszerűen egymáshoz is közeledni fognak.

Csoportos összehasonlítás

A csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezt úgy kell elképzelni, mint egy olyan ingatlant, mely a *valóságban nem létezik* ugyan, de magán hordozza a mintában szereplő ingatlanok átlagos tulajdonságait és fajlagos értéke pedig az alaphalmazbeli ingatlanok fajlagos értékeinek számtani közepe. Ezt az átlagos fajlagos értéket nevezzük fajlagos alapértéknek.

Bár a számszaki részét tekintve ez a módszer egyszerűbb a páros összehasonlításnál, viszont *lényegesen nehezebb a csoportképzés és az értékalakító tényezők megítélése szempontjából*. Éppen ezért a használata csak olyan esetben fogadható el, mikor az alaphalmaz viszonylag nagy elemszámú és az összehasonlító ingatlanok nagyon sok tekintetben meglehetősen hasonlítanak egymásra, azaz nincs se lényeges fizikai, se lényeges értékbeli eltérés közöttük.

A korrekciós tényezők számszerűsítése egyébként a páros módszernél leírtakkal megegyező elvek szerint és módon történik, csak ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmodosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan fajlagos értékét.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként kalkulálható.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

5. MINIMÁLISAN FIZETENDŐ DÍJTÉTELEK MEGHATÁROZÁSA**5.1. Rövid ingatlanpiaci körkép**

Az ingatlanpiaci elemzések az arra szakosodott társaságok közzétett tanulmányaiból, megállapításaikból származnak.

„2019 első félévében folytatódott a hazai lakásárak emelkedése. A második negyedévben a lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban nominálisan 17,1 százalékot tett ki, ami magasabb a 2018 végi 16,3 százaléknál. Budapesten azonban mérséklődött az árdinamika, a 2018. év végi 24,8 százalékról 22,5 százalékra. Előzetes, 2019 harmadik negyedéves adatok alapján a lakásárak növekedésének üteme tovább lassult Budapesten és országos átlagban is mérséklődött.

A hazai lakáspiac keresleti oldalát továbbra is támogatja a magas foglalkoztatottság, a bővülő reáljövedelmek, a megtakarítások magas szintje és az alacsony kamatkörnyezet. Ennek ellenére a fővárosban jelentősen, 29 százalékkal csökkent 2019 első félévében éves alapon a lakáspiaci tranzakciók száma, ami főként a második negyedéves nagyobb visszaesést tükrözi.

Ebben szerepet játszhatott az újlakás-piacon az elmúlt években kötött előszerződéses magas száma is, amik csak később jelennek meg a tranzakciós statisztikában. Budapesten a medián alku és a lakások értékesítéséhez szükséges idő kismértékű emelkedése is a kereslet mérséklődését mutathatja. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szerint a Magyar Állampapír Plusz (MÁP+) bevezetése is a befektetői érdeklődésen keresztül indokolhatja a lakóingatlanok iránti kereslet csökkenését. A vidéki városokban stagnált, a községekben pedig 6 százalékkal emelkedett a tranzakciószám éves összevetésben, ami a vidéki kereslet fennmaradását jelzi."

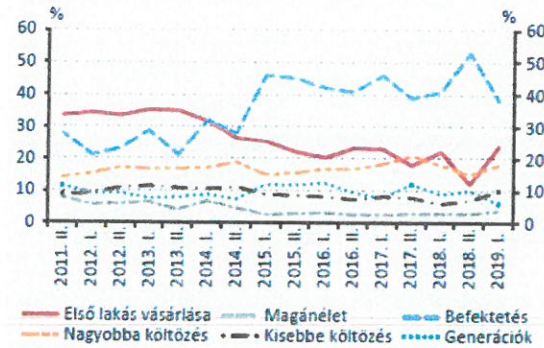
„2019 első negyedében érdemben nőtt az átadott új lakások száma, ugyanakkor a második negyedévben – főként a lakásprojektek széles körben tapasztalt csúszásának köszönhetően – ideiglenesen csökkent az új átadások száma. A fővárosban a fejlesztés alatt álló új lakások 55 százaléka van csúszásban. Az év hátralévő részében várhatóan folytatódik a lakásátadások

érdemi bővülése, országos szinten az új kínálat várakozásunk szerint 2019-ben tetőzhet 19,8 ezer új lakással. 2020-ban a csúszások miatt még magas maradhat az új átadások szintje 18,5 ezer lakással, 2021-től azonban visszaesés várható, erre az évre 16 ezer új lakás átadását prognosztizáljuk. A lakás kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel. Budapesten a kínálat szűkülését mutatja, hogy 2019 harmadik negyedében az előző negyedévi 21,9 ezerről 20,5 ezerre csökkent az aktuálisan fejlesztés alatt álló lakások száma, továbbá a harmadik negyedévben újonnan bejelentett projektek lakásszáma az elmúlt évek legalacsonyabb értéke volt 770 lakással, szemben a 2016 óta jellemző, negyedévente átlagosan 2–3 ezer lakással. A szűkülő új kínálathoz a visszaemelkedő áfakulcs, az erős költségoldali nyomás és a szakképzett munkaerő hiánya is hozzájárul. A hazai lakásállomány megújulása régiós összevetésben alacsony. Különösen Budapesten nagy az elmaradás, ahol az éves megújulás 0,4 százalék szemben a bécsi 1,5 százalékkal."

„A fővárosban továbbra is meghatározó a befektetési szándék a lakásvásárlások terén. A kedvező finanszírozási környezet és a lakásvásárlásból elérhető magas hozamprémium hatására Budapesten továbbra is meghatározó a befektetési cél a lakásvásárlók körében, piaci mérések szerint Budapesten

a lakásvásárlók 40 százaléka befektetési célt jelölt meg a tranzakciókor. Vidéken ennél alacsonyabb, 25 százalék körüli a befektetési célú vásárlások aránya. Az otthonteremtési célú lakásvásárlások aránya mindezek ellenére továbbra is jelentős, ami azt mutatja, hogy bár fontos a befektetési szándék, a különböző lakhatási célokra történő lakásvásárlás továbbra is meghatározó szerepet tölt be a piacon (5.ábra). Előretekintve a MÁP+ iránti élénk érdeklődés hűtheti a befektetői keresletet a fővárosi ingatlanpiacon, amit az előzetes adatok igazolni látszanak."

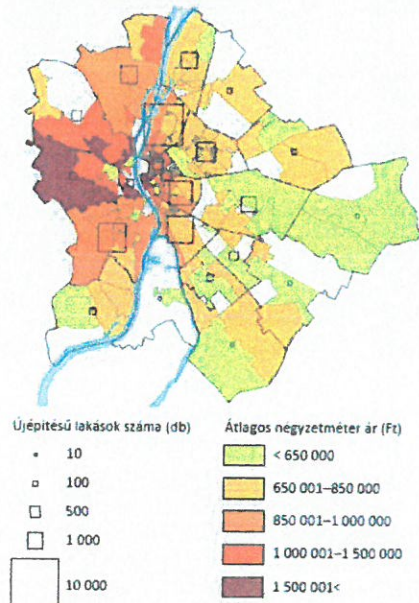
5. ábra
A budapesti lakásvásárlók megoszlása a lakásvásárlás célja szerint



Forrás: Duna House.

„A fővároson kívüli újlakásárakhoz képest Budapesten jelentősen magasabb négyzetméterárakkal lehet találkozni: az V. kerületben az átlagos négyzetméterár 2,14 millió forint, a XII. kerületben 1,61 millió forint, az I. és II. kerületben pedig közel 1,5 millió forint volt 2019 harmadik negyedévében (32. ábra). Összességében a budapesti új lakások átlagos kínálati négyzetméterára 901 ezer forint.”

32. ábra
A fejlesztés alatt álló újlakások volumene és átlagos négyzetméterára Budapesten



Megjegyzés: 2019 harmadik negyedéves adatok. A 4 lakosnál nagyobb újlakás-projektek alapján.
Forrás: ELTINGA – Lakásriport.

(MNB Lakáspiacei jelentés 2019. november)

„2019 június végére a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája újabb történelmi minimumszintet beállítva 6,3 százalékos szintre süllyedt. A kihasználatlansági ráta csökkenése egyrészt annak volt köszönhető, hogy továbbra is jelen volt az elmúlt években látott erős bérleti kereslet, másrészt pedig alacsony volt az új átadások volumene. Az első féléves bérleti adatok idénre is magas (mintegy 500 ezer négyzetméternyi) éves keresleti szintet vetítenek előre. Előretekintve jelentős mennyiségű új irodaterület átadása várható Budapesten az elkövetkező két évben: a 2019. június végi irodaállomány arányában 16 százalékos bővülés várható. Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodafejlesztéseket is figyelembe véve, további 9 százalékos, vagyis összességében 25 százalékos állománybővüléssel lehet számolni az elkövetkező 3–4 évben. Ennek hatására az irodapiac kihasználatlansági rátája növekedhet is, de a keresleti aktivitás jelenlegi szintje alapján, még a növekedést követően is egy egészséges szint prognosztizálható.

A kereslet magas szintje a budapesti irodák átlagos bérleti díjának növekedésében is tükröződik, ami éves alapon 4,9 százalékos emelkedést mutatott június végén. A kivitelezésekben csúszások figyelhetőek meg, a 2019-re tervezett átadású irodaterületek 30 százaléknál mutatkozik csúszás az egy évvel korábbi tervekhez képest.

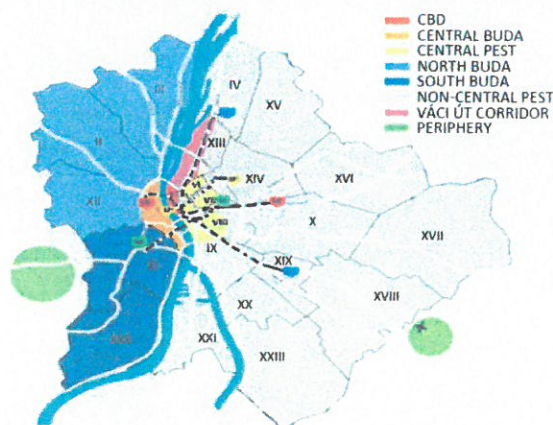
A Budapesten és agglomerációjában található ipari-logisztikai ingatlanok kihasználatlansági rátája szintén a valaha mért legalacsonyabb szintjén, 2,1 százalékon tartózkodott 2019. június végén. Az első félév bérleti aktivitásán belül az új bérbeadásoknak jutott a főszerep, amit részben az előbérlet nélkül elkészült átadások segítettek, de a bérlet megújítások súlya is magas maradt. Június végén a második félévre várt átadások 42 százaléka volt előbérlet, ami az elmúlt évekhez képest nagyobb mozgásteret kínálhat az átköltöző és újonnan piacra lépő bérlőknek. A budapesti ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai az első félév során ugyanabban a sávban mozogtak, mint 2018 negyedik negyedévében, de a bérlők által elérhető kedvezmények mértéke szűkült.

A kiskereskedelmi ingatlanok szegmensében az elmúlt évekkel ellentétben az idei évre új átadásokat is terveznek a fejlesztők, főleg vidéki helyszíneken, továbbá 2020-ra elkészülhet Budapest és az ország egyetlen épülő új plázája is. Az új kínálat hiánya és a növekvő kereslet a bérleti díjak folyamatos emelkedésével járt az elmúlt években. Az ingatlanok elérhetőségét vizsgálva a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok teljes telítettséggel üzemelnek, ezek átlagos kihasználatlansági rátája 1 százalék volt 2019. június végén. A ráta a második negyedév során némileg növekedett, amit egy több üzlettel rendelkező nemzetközi divatcikk forgalmazó magyar piacról való kilépése okozott. Ennek hatása a budapesti másodlagos központokban is megmutatkozott és a félév végén az átlagos kihasználatlansági rátájuk 5,3 százalékra emelkedett. Az első félév adatai alapján, a legmagasabb bérleti díjú budapesti bevásárlóutcákban már megállni látszik a bérleti díjak emelkedése.”

„Budapest irodapiacát a Budapest Research Forum adatgyűjtései a következő nyolc alpiacra bontják (41. ábra):

- Belváros (Central Business District–CBD): Budapest belső kerületei, elsősorban az V. kerület és az Andrásy út irodaépületei, valamint a környező utcák a Bajcsy-Zsilinszky úttól az Oktogonig. A Belváros jórészt építészetiileg védett övezet, kevés „A” kategóriás irodaházzal és nagyon limitált fejlesztési lehetőséggel.
- Buda központi terület (Central Buda): A Margit körút–Krisztina körút–Böszörményi út–Jagelló út–Villányi út–Fehérvári út–Október huszonharmadika utca–Irinyi József utca által határolt terület. Hasonlóan a Belvároshoz, a fejlesztési lehetőségek itt is korlátozottak.
- Pest központi terület (Central Pest): A Belváros, a Váci úti irodafolyosó, a Dózsa György út, a Thököly út, a Fiumei út, az Orczy út, a Haller utca által határolt terület. Ezen az alpiacon koncentrált fejlesztések történtek.
- Észak-Buda (Non Central Buda North): A II., III. és XII. kerület nagy része, a fejlesztések itt is kisebb területekre koncentrálnak.
- Dél-Buda (Non Central Buda South): A XI. és XXII. kerület. Ezen alpiac fejlődésében az elérhető fejlesztési területek kínáltak alternatívát a Váci úti irodafolyosó szolgáltatóközpont célú irodabérlőinek, azonban az alpiac megközelíthetősége gyengébb, mint a Váci úti irodafolyosóé.
- Nem-központi Pest (Non Central Pest): Pest azon területei, amelyek nem részei a Belvárosnak, Pest központnak és a Váci úti irodafolyosónak.”

41. ábra
A budapesti irodapiac alpiacai



Forrás: Budapest Research Forum.

(MNB Kereskedelmiingatlan piaci jelentés 2019.október)

A IX. kerület - Ferencváros ingatlanpiaca (lakás- és irodapiac):

A **lakáspiacról** elmondható, hogy jelenleg egyre lassabban lehet eladni a IX. kerületi lakásokat, nagyobb az alku lehetősége, nő az átlagos értékesítési idő. A csok változása, azaz július 1-je előtt egyébként mind a vevők, mind az eladók kívártak, ennek hatására a kínálat is felduzzadt. A kiválás természetesen együtt járt a magasán kitarított árakkal, hiszen az eladók bíztak a csokosok és az egyetemisták nyári rohamában. A IX. kerületben továbbra is a Belső-Ferencváros a legfelkapottabb az egyetemek közelsége miatt, de a József Attila lakótelepet is szeretik a vevők gondozott parkjai és kiváló ellátottsága miatt. A nagyobb lakásokra lényegesen szerényebb a kereslet még mindig, mint a kisebbekre. Leginkább 35-60 négyzetméteres, lehetőleg kiváló közlekedési adottságú, jó állapotú, külön nyíló másfél-kétszobás lakásokat keresnek a vevők, s noha többen szeretnének téglalapú lakásban lakni, a panellakásokra is nagy az érdeklődés. Nagy alapterületű lakásokat leginkább csak befektetők vásárolnak, melyeket aztán két kisebb lakásra tudnak bontani. A befektetők, bár kisebb számban, de továbbra is jelen vannak a piacon. A kiadással továbbra sincsenek gondok, a kereslet még a magas árak mellett is erőteljes: az egyszobás lakások bérleti díja 100 ezer forintnál indul, míg a másfél-kétszobás lakások 130-150 ezer forinttól bérelhetők.

Budapest IX. kerülete - Ferencváros ingatlanpiaci szempontból is sokszínű kerület, ahol egyre több **irodaház** működik és épül jelenleg is. Jellegzetessége, hogy a belvárosi részek mellett jelentős külvárosi területekkel is rendelkezik. Ugyanúgy a IX. kerülethez tartozik a nyüzsgő Ráday utca, a Bálna és a Nagyvásárcsarnok a Váci utca torkolatánál, mint az Illatos út rehabilitálásra váró körzete. A Határ út a déli véget jelenti, az Üllői út a keleti határvonalat, míg a Soroksári út bevisz Budapest belső részeibe, és akkor még nem beszéltünk a Nagykörútról, amely Ferencvárost is átszeli.

Duna-part és a belső Ferencváros: A kerületen belül a Duna-part és Belső-Ferencváros meghatározó kiindulópontja északról a Kálvin tér, amely igazi belvárosi környezetet jelen. A téren több irodaház is működik. Egyéb irodaházak még: Studium Irodaház, RiverPark, City Gate Irodaház.

Malmok: Jelentős barnaövezetek is találhatóak a kerületben, amelyeket később a kereskedelmi ingatlanpiac szolgálatába állítottak. Így például a Mester és a Vágóhid utcák a húsosok környékéeként híresültek el. Itt loft-jellegű irodaházak is épültek az újak mellett pl. Haller Gardens Irodaház. A Soroksári út belső szakasza pedig a malomipar fellegváraként vált ismertté a történelemben. A Király Malom helyén épül fel egy 36 ezer négyzetméteres irodaház.

Új irodaházak a Soroksári úton: A Soroksári út lokációját és megközelíthetőségét tekintve kissé rosszabb pozícióban van, mint a Váci út, hiszen nem rendelkezik metróval, bár a HÉV bizonyos mértékig pótolja ezt a hiányt, ezért alapvetően a Nagykörúthoz közelebb eső szakaszai a népszerűek. Még az ezredforduló idején fogalmazódott meg az az idea, hogy a pesti belvárost szét kellene húzni, és e cél érdekében a HÉV mellett a Duna-partra egy üzleti-kulturális negyedet álmodtak, amelyet elneveztek Millennium Városközpontnak. (Nemzeti Színház és a Művészetek Palotája). Majd irodaházak is épültek a Duna partján: Millenium Towers, K&H Bank székháza ill. a Millenium Gardens. A negyed befejező fejlesztése a Konferenciaközpont lesz, amelyre Budapest már évtizedek óta vár. A Soroksári út túloldalán egy-két utcányi mélységben jelentős negyedeket rehabilitáltak, illetve új lakóházak épültek. A főváros irodafejlesztési boomja ellenére a pesti nem-központi és dél-pesti alpiacra még mindig viszonylag kevés új iroda áll rendelkezésre. Ár-érték arányban kiváló alpiacról beszélhetünk, ideális tömegközlekedéssel, folyamatosan fejlődő és magas színvonalú szolgáltatásokkal. A kerület mára egy sokszínű, izgalmas, fiatalokat vonzó kulturális, lakó, kereskedelmi és irodanegyeddé vált.

A Hungária Körgyűű környéke: Az egyes villamos meghosszabbítása javította Ferencváros déli részének tömegközlekedését, összekapcsolta Dél-Budával, valamint a Könyves Kálmán körút ingatlanfejlesztéseit is jelentős mértékben támogatja. Az Üllői út és Dél-Buda között megteremtődött a közvetlen kapcsolat, amely mind Ferencváros, mind Újbuda számára gyümölcsöző lehet. Nem véletlenül a Hungária Körgyűű ezen szakaszán számos kereskedelmi komplexum található (Groupama Aréna, Magyar Telekom székháza). A túloldalon a távolsági buszpályaudvar és a kék metró közelében található a Népliget Center, a Rákóczi híd felé eljutunk a Lurdy Házig, amely jelentős iroda-, konferencia- és bevásárlóközpont is egyben.

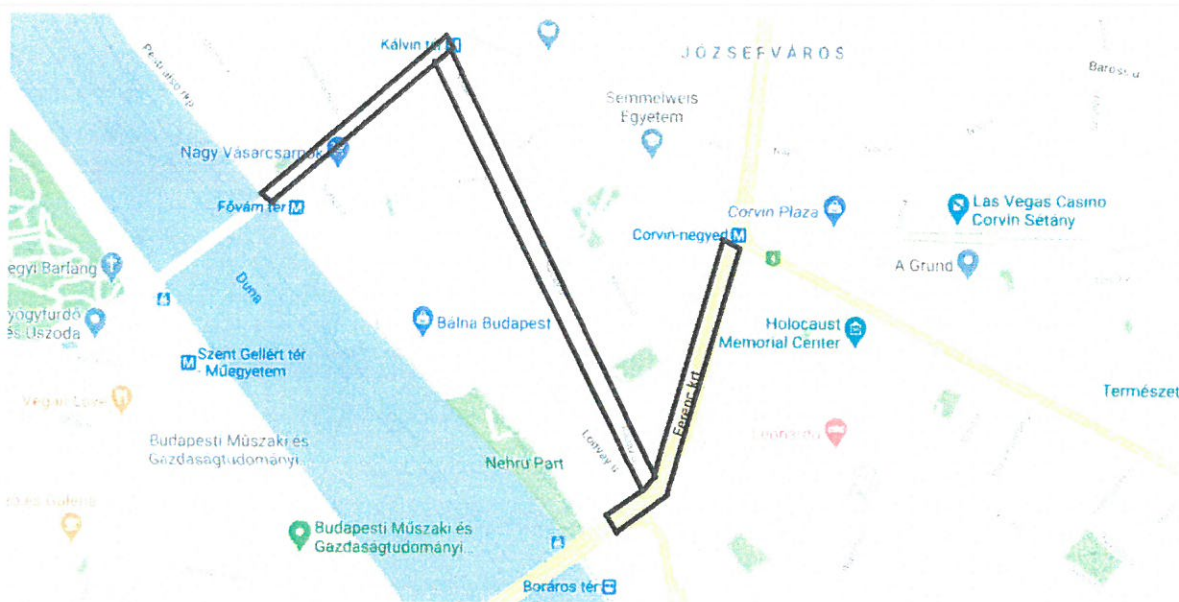
A szomszédos területen üzemel a Kész Mester Udvarház, valamint száz méterre innen a Máriássy-ház található. Pár utcára lejjebb épült fel az Office Campus Budapest, ahol szintén minőségi irodákat kínálnak a cégeknek. Ferencváros negyedei tehát különböző igényeket elégítenek ki, amelyek lehetővé teszik, hogy minden bérlő megtalálja a maga számítását a helyi irodapiacra.

A jövőben a kormányzat is szerepet szán a IX. kerület még nem hasznosított területeinek: a 2023-as atlétikai VB-re tervezett stadion a kerület egy kisebb, Csepelhez közel eső területén épül fel, amely biztosan megváltoztatja a környék ingatlanpiacát. Ennek közelében egyéb más fejlesztéseket is terveznek.

5.2. Helyiségek minimális ajánlati bérleti díjtételei

A bérleti díj számítási alapja a nyilvánosan elérhető ingatlanhirdetési portálok adatbázisa volt. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok a kerület teljes területén elszórtan helyezkednek el, illetve hasznosításuk és kialakításuk is egyedi. A rendelkezésre álló - korábbi években használatos - díjtételeket tartalmazó táblázatot jelen aktualizálásnál is felhasználtuk. A táblázatban lévő ingatlan típusok meghatározása és földrajzi elhelyezkedésük megjelölése kifejezetten az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok csoportosítására került megválasztásra.

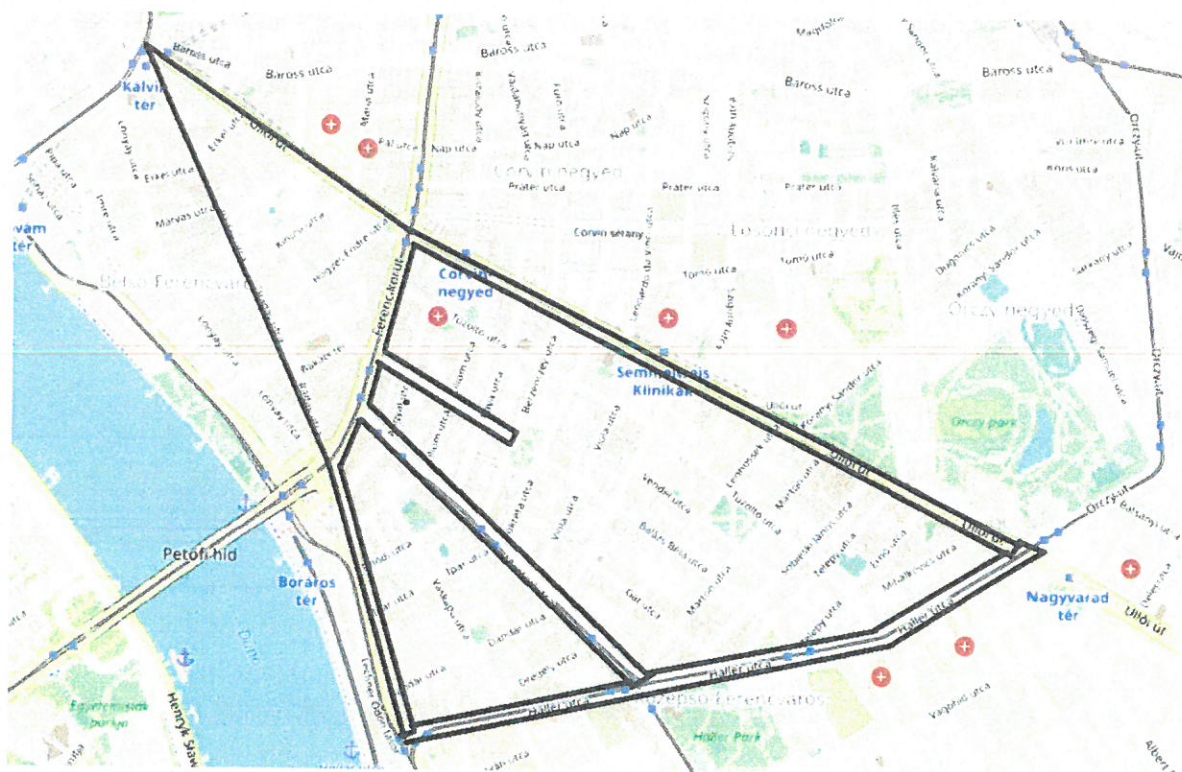
Ferenc krt. - Vámház krt. - Ráday u. térképrészlete



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Ferenc krt., Vámház krt., Ráday u.							
felújítandó állapotú	36 000,-	18 000,-	21 600,-	17 300,-	12 100,-	12 100,-	16 000,-	15 000,-
jó, átlagos állapotú	60 000,-	30 000,-	36 000,-	28 800,-	17 280,-	17 280,-	24 000,-	19 000,-

Kiemelt közutak mentén: Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompa u., Belső-Ferencváros térképrészlete



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvart vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvart vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompa u., Belső-Ferencváros							
felújítandó állapotú	21 600,-	12 600,-	15 100,-	12 100,-	7 300,-	7 300,-	12 800,-	12 000,-
jó, átlagos állapotú	36 000,-	18 000,-	21 600,-	17 300,-	10 400,-	10 400,-	19 200,-	12 900,-

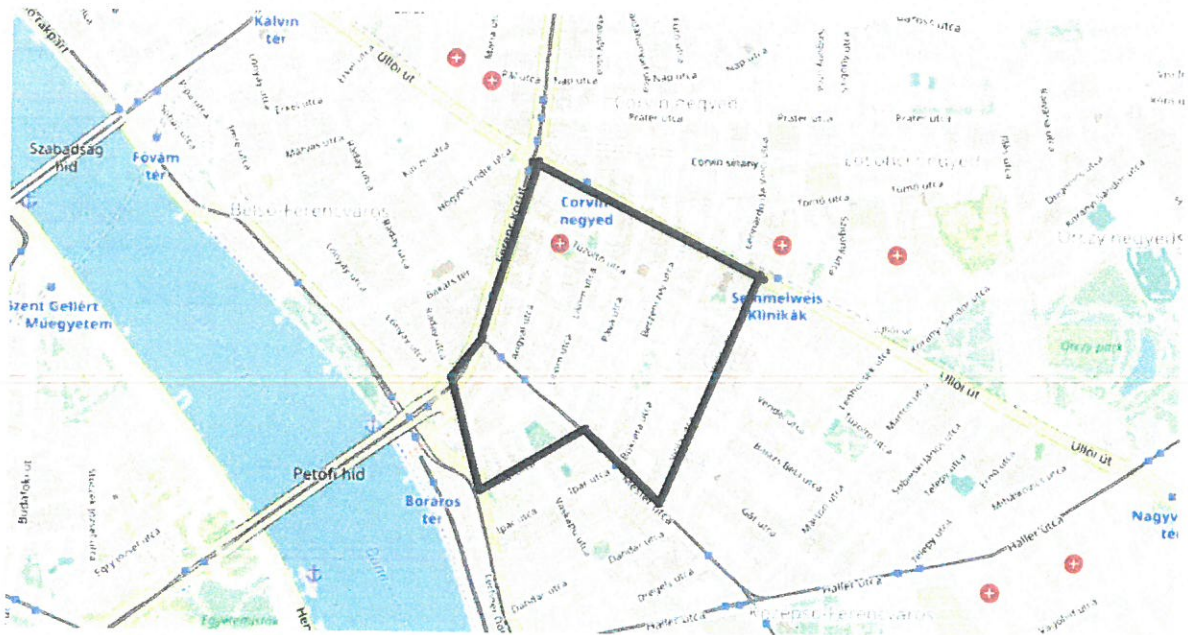
József Attila lakótelep térképrészlete



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	József Attila lakótelep							
felújítandó állapotú	12 600,-	7 200,-	6 500,-	6 900,-	4 800,-	4 800,-	10 200,-	9 600,-
jó, átlagos állapotú	18 000,-	9 000,-	10 800,-	11 500,-	6 900,-	6 900,-	15 400,-	10 300,-

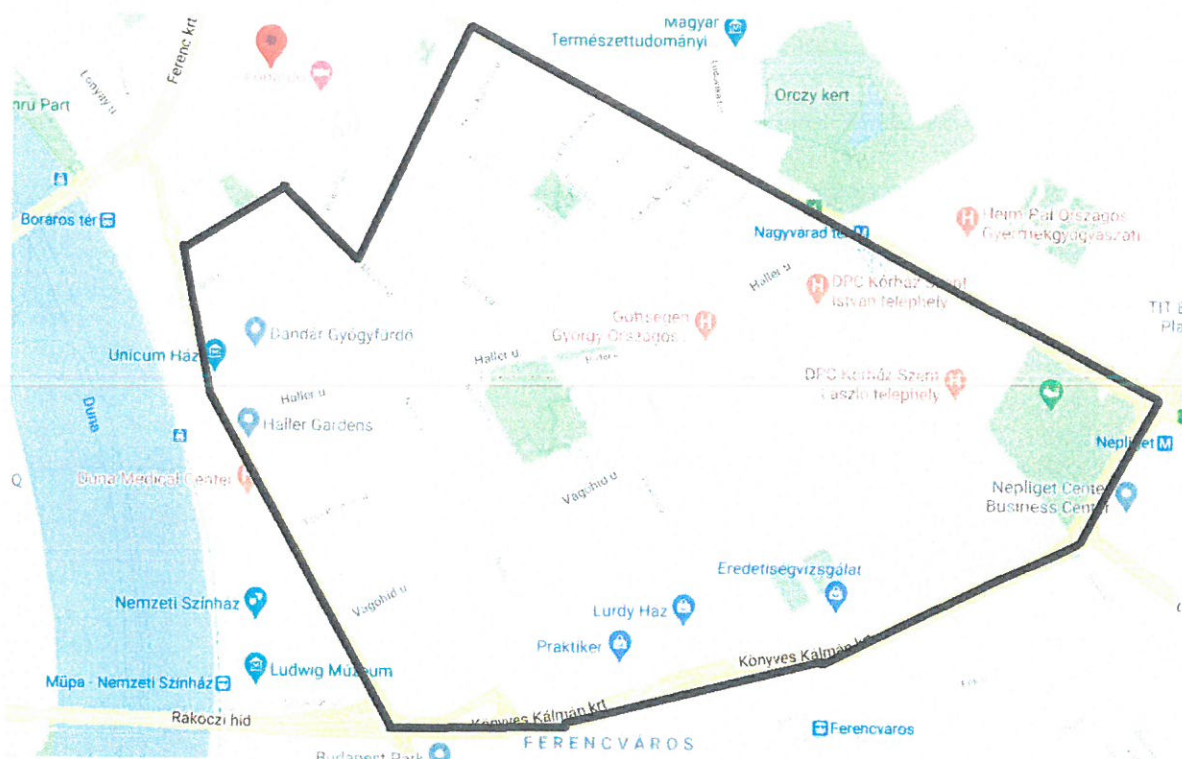
Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcáig) térképészlet



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcáig)							
felújítandó állapotú	19 400,-	11 300,-	13 600,-	10 900,-	6 600,-	6 600,-	11 500,-	10 800,-
jó, átlagos állapotú	32 400,-	16 200,-	19 400,-	15 600,-	9 400,-	9 400,-	17 300,-	11 600,-

Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcától) térképrészlet



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcától)							
felújítandó állapotú	17 500,-	10 200,-	12 200,-	9 800,-	5 900,-	5 900,-	10 400,-	9 700,-
jó, átlagos állapotú	29 200,-	14 600,-	17 500,-	14 000,-	8 500,-	8 500,-	15 600,-	10 400,-

Aszódi úti lakótelep térképrészlete



Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Aszódi lakótelep							
felújítandó állapotú	6 500,-	3 800,-	4 500,-	3 600,-	2 200,-	2 200,-	6 400,-	3 600,-
jó, átlagos állapotú	10 800,-	5 400,-	6 500,-	5 200,-	3 100,-	3 100,-	9 600,-	3 900,-

Helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/nm/év+Áfa)

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Egyéb területek							
felújítandó állapotú	6 500,-	3 800,-	4 500,-	3 600,-	2 200,-	2 200,-	6 400,-	3 600,-
jó, átlagos állapotú	10 800,-	5 400,-	6 500,-	5 200,-	3 100,-	3 100,-	9 600,-	3 900,-

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) számú, illetve 124/2015. (IV.23.) számú határozataival módosított 21/2011. (III.02.) számú határozatában rögzített Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek az alábbiak szerint került meghatározásra.

HELYISÉGEK MINIMÁLIS AJÁNLATI BÉRLETI DÍJTÉTELEINEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Ferenc krt., Vámház krt., Ráday u.							
felújítandó állapotú	36 000,-	18 000,-	21 600,-	17 300,-	12 100,-	12 100,-	16 000,-	15 000,-
jó, átlagos állapotú	60 000,-	30 000,-	36 000,-	28 800,-	17 280,-	17 280,-	24 000,-	19 000,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompa u., Belső-Ferencváros							
felújítandó állapotú	21 600,-	12 600,-	15 100,-	12 100,-	7 300,-	7 300,-	12 800,-	12 000,-
jó, átlagos állapotú	36 000,-	18 000,-	21 600,-	17 300,-	10 400,-	10 400,-	19 200,-	12 900,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	József Attila lakótelep							
felújítandó állapotú	12 600,-	7 200,-	6 500,-	6 900,-	4 800,-	4 800,-	10 200,-	9 600,-
jó, átlagos állapotú	18 000,-	9 000,-	10 800,-	11 500,-	6 900,-	6 900,-	15 400,-	10 300,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcáig)							
felújítandó állapotú	19 400,-	11 300,-	13 600,-	10 900,-	6 600,-	6 600,-	11 500,-	10 800,-
jó, átlagos állapotú	32 400,-	16 200,-	19 400,-	15 600,-	9 400,-	9 400,-	17 300,-	11 600,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Középső-Ferencváros (Viola ill. Tinódi utcától)							
felújítandó állapotú	17 500,-	10 200,-	12 200,-	9 800,-	5 900,-	5 900,-	10 400,-	9 700,-
jó, átlagos állapotú	29 200,-	14 600,-	17 500,-	14 000,-	8 500,-	8 500,-	15 600,-	10 400,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Aszódi lakótelep							
felújítandó állapotú	6 500,-	3 800,-	4 500,-	3 600,-	2 200,-	2 200,-	6 400,-	3 600,-
jó, átlagos állapotú	10 800,-	5 400,-	6 500,-	5 200,-	3 100,-	3 100,-	9 600,-	3 900,-

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázs	Gépkocsi-beállók
Cím, bejárat	Egyéb területek							
felújítandó állapotú	6 500,-	3 800,-	4 500,-	3 600,-	2 200,-	2 200,-	6 400,-	3 600,-
jó, átlagos állapotú	10 800,-	5 400,-	6 500,-	5 200,-	3 100,-	3 100,-	9 600,-	3 900,-

Szentendre, 2020. február 26.

BERMARK SZAKÉRTŐ KFT.

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Ingyatlanvagyon-Értékelő



Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő (nyt.sz. PMIK 1590/2008)

BERMARK Szakértő Kft.