

Nem lakás célú bérlemény forgalmi értékbecslése

1. A bérlemény adatai:

Bérlemény címe: **Bp.II. ker. Margit körút 40. (40. alb.)
Utcai bejáratú földszinti és pinceszinti
helyiség**

Helyrajzi száma: **13619/0/A/40**

Tulajdoni hányad: **373/3453**

Bérlő neve: **üres**

Üzlet jellege: **Üzlethelyiség**

Ingatlan tulajdonosa: **Főv. II. ker. Önkormányzat**

2. A telek és a rajta lévő épület fontosabb adatai, jellemzői:

- 2.1. A földrészlet nagysága:* 943 m²
- 2.2. A telek:* egyedi, zárt sorú, keretes beépítésű telek
- 2.3. Az épület:*
- 2.3.1. Építés éve:* 1900
- 2.3.2. Építési mód:* Hagyományos (hosszfőfalas téglá)
- 2.3.3. Szintek száma:* Pince, földszint, 4 emelet, padlástér
- 2.3.4. Közös tulajdonú helyiségek:* alapító okirat szerint
- 2.4. Közműellátottság:* villany, víz, csatorna, gáz, telefon
- 2.5. Városszerkezeti elhelyezkedés, infrastrukturális ellátottság:*

Az épület a II. kerület központi részén, a Margit körút középső szakaszán, a Bem József utca - Horváth utcai sarkán, városias környezetben helyezkedik el. A terület infrastrukturális ellátottsága kiemelkedően jó. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan előtt nem lehet megállni, a közelben nagyon korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított fizető övezetben. A vizsgált helyiség az épület sarkán nyíló bejáraton keresztül közelíthető meg, földszinti elhelyezkedésű, udvarról nyíló pincehelyiség tartozik hozzá. Közvetlen közelében lakóépületek ill. azok alsó szintjén kialakított üzletek, szolgáltató egységek találhatók. Az utca ezen szakaszán nagyon jeleto s közúti és élénk gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ nagymértékben kitett.

3. Az épület főbb szerkezeteinek anyaga, állapota:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 3.1. Felújítás: | az épületben teljes felújítás nem történt |
| 3.2. Alépitményi szerkezetek: | tégla sávalap |
| 3.3. Teherhordó szerkezetek: | felmenő szerkezetek: tömör téglafalazat;
pince és földszint felett dongaboltozat,
közbenő és záró födémek: szilárd
födémek |
| 3.4. Tető és kapcsolódó szerkezetek: | Állószékes fa tetőszerkezet, cserép
héjalással |
| 3.5. Homlokzatok: | Vakolt, tagolt kialakítású |
| 3.6. Épületgépészet: | elektromos- központi hálózatba bekötve,
víz- ivóvíz hálózatba bekötve, gáz-
hálózatba kapcsolva, csatorna-
közcsatornába kötve |
| 3.7. Épület általános állapota: | Folyamatos karbantartás szükséges,
gépészet, homlokzat, nyílászárók
felújítást igényelnek |

4. Az üzlethelyiségre vonatkozó adatok:

- | | |
|---|--|
| 4.1. Fekvése, elhelyezkedése: | Utcái, földszinti és pincszinti |
| 4.2. Összes alapterület: | földszint. 321m ² pincszint. 52 m ² |
| 4.3. Funkcionális kialakítása: | földszinten megfelelő, pincszinten
korlátozottan hasznosítható |
| 4.4. Üzleti tevékenységet szolgáló
helyiségek burkolata, állapota: | A járófelületen PVC, a falszerkezet
vakolt, tapétával és lambériával fedett,
elhanyagolt, felújítandó állapotban. |
| 4.5. Fűtési rendszere: | gázkazán, elavult, cserélendő állapotban |
| 4.6. Melegvízellátás: | gázkazán, elavult, cserélendő állapotban |
| 4.7. Nyílászárók anyaga, állapota: | fém és fa nyílászárók, cserélendő,
felújítandó állapotban. |
| 4.8. Szerkezeti hibák: | - |
| 4.9. Egyéb műszaki meghibásodások,
megjegyzések: | Az udvari helyiségeknél felszívódó
falnedvesedés tapasztalható. A
pincszinti helyiségek csak nagyon
korlátozottan hasznosíthatók, állapotuk
nagyon lepusztult. |

5. Forgalmi érték meghatározása:

5.1. Értékmeghatározás elve:

Az érték-megállapítás során figyelembe vettük az ingatlan elhelyezkedését, infrastrukturális ellátottságát, az épület állagát, valamint az egyedi eltérésekből adódó értéknövelő és értékcsökkentő tényezők együttes hatását. Jelen értékbecslés a helyszíni szemle során rögzített adatfelvételi lap tényadatain alapszik, kiegészítve az ott szerzett tapasztalatokkal, benyomásokkal, a kerületben lévő hasonló adottságú ingatlanok adatainak vizsgálatával valamint a 6. pontban felsorolt forrásokkal.

5.2. A vizsgált helyiség forgalmi értékét befolyásoló tényezők:

Értéknövelő: - városszerkezeten belüli jó elhelyezkedés

Értékcsökkentő: - átlag feletti méretű helyiségcsoport
-elhanyagolt, felújítandó állapotú helyiségcsoport
-a pincszinti helyiségek állapota nagyon leromlott

5.3. A becsült forgalmi érték:

földszinti helyiségek	321 m ²	280.000,-Ft/m ²	89.880.000,- Ft
pincszinti helyiségek	52 m ²	30.000,-Ft/m ²	1.560.000,- Ft

Összesen (kerekítve):

91.440.000,- Ft, azaz Kilencvenegymillió-négyszáznegyvenezer forint

Melyből az osztatlan közös tulajdonból az ingatlanra jutó eszmei tulajdoni hányad szerint számított telekérték:

10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint

A forgalmi érték nettó (ÁFA nélküli) összeget tartalmaz!

Összehasonlító adatok:

Bp. II. Margit körút 13.	111 m ² üzlethelyiség	300.000,- Ft/m ²
Bp. II. Margit körút 22.	75 m ² üzlethelyiség	310.000,- Ft/m ²

6. Megjegyzés:

A forgalmi érték meghatározását a helyszíni szemrevételezés során tapasztaltak, és a környéken kialakult piaci forgalmi értékek figyelembevételével állapítottuk meg.

Az értékelésnél felhasznált egyéb anyagok: tulajdoni lap, alapító okirat, műszaki leírás, alaprajz

Az értékbecsülés érvényessége 3 hónap.

Budapest, 2012. február 22-én.

VÁROS FM Városgazdálkodási
és Szolgáltató Kft.

Budapest, II. kerületi iroda
1027 Budapest, Varsányi Irén u. 21.
Tel: 201-5658

ingatlanforgalmi értékbecselő
3538/91