

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Margit körút 5/B. szám alatti
13441/0/A/58 Hrsz.-ú

Üzlettér megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Margit körút 5/B. szám alatti

13441/0/A/58 Hrsz.-ú

Üzlettér megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci, bruttó forgalmi értéke:

51 000 000,- Ft

azaz

Ötvenegymillió forint.

Budapest, 2014. június 23.

Készítette:



Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1.Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1024 Budapest, Margit körút 5/B. szám alatti üzlettér megnevezésű ingatlan
nyíltpiaci, bruttó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat
képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő
áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant, melyről
fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú módszert
választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2014. június 23.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II. kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát, jogi helyzetét.
- Az ingatlanok hasznosítási lehetőségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

A vizsgált ingatlanban kialakítható lakások mértékéről az Önkormányzattól még nem érkezett állásfoglalás, ezért szakértő ennek hiányában alakította ki véleményét.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, frekventált részén, Margit körúton helyezkedik el. A terület, közlekedési szempontból jónak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a Margit körúton, a 4-6-os villamos vezet a Széll Kálmán tér, illetve a belváros irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén a forgalmas Margit körút vezet a város különböző pontjai felé. Fizetős parkolásra közvetlenül a ház előtt nem, de és a környező utcákban korlátozott számban van lehetőség.

Infrastrukturális szempontból a bevásárlási lehetőségek könnyen elérhetők. Ezenkívül a nagyobb kereskedelmi központok (Mammut), vagy szórakozási lehetőségek (színház, mozi...) is közel vannak. Az ingatlan környezetében elsősorban városközponti, több emeletes épületek találhatók. Az ingatlantípusokon belül jellemző a bérházas/társasházias épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan egy üzlethelyiség, mely közvetlenül a Margit körútról megközelíthető. Bejárata fém-üveg szerkezetű, állapota megfelelő. Az ingatlan kétszintes. Földszintjén az üzlethelyiség, míg az emeleten a iroda-raktár található. A földszinti üzlettér hátuljában került kialakításra a konyha és mosdó, állapotuk megfelelő. Az üzlettérben padlószőnyeg található, mely cserét igényel. Az ingatlannak nincs saját kiépített fűtési rendszere. Gáz kivételével minden közműkapcsolattal rendelkezik. Az ingatlan klímatiszt. Az ingatlan széles kirakattal rendelkezik, mely a Margit körút felől jól látható. Az ingatlan belmagassága kb. 2,15 méter a földszinten és 2,35 méter az emeleten, mely elég alacsony, korlátozza az üzlet és iroda-raktár használhatóságát. Az emeleti részt egy szűk belső lépcsőn keresztül lehet elérni, ezért használata csak az üzlettérrel együtt lehetséges.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Margit körút 5/B. szám
Helyrajzi szám:	13441/0/A/58
Típusa:	üzlettér
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Összterület:	201 m ²
Épület építési éve:	1910 körül
Építési mód:	Zárt sorú

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vétel időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított üzlettérre vonatkozó egységárat (301 333,- Ft/ m²), az üzlettér alapterületével (122 m²) szorozva, valamint hozzáadva az iroda-raktár alapterületét (79 m²) szorozva a rá jellemző egységárral (180 800,- Ft/ m²) kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét.

$$301\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 122 \text{ m}^2 + 180\,800 \text{ Ft/m}^2 * 79 \text{ m}^2 = 51\,045\,867,- \text{ Ft}$$

kerekítve

51 000 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Margit körút 5/B. szám alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2014. június 23.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci, bruttó értékét:

51 000 000,- Ft

azaz

Ötvenegymillió forint

összeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő 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 értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2003 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai történt.

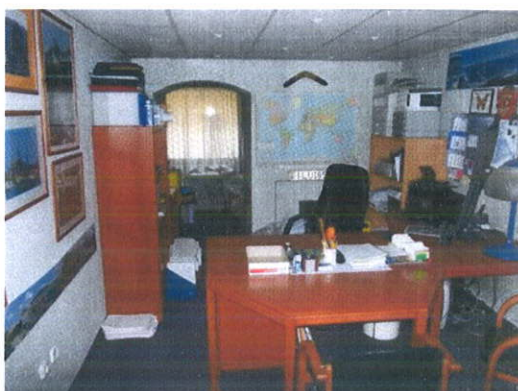
Budapest, 2014. június 23.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Kirácsány S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya 1024 Budapest, Margit körút 5/B.
Értékelés időpontja: 2014.06.23

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPÍTMENYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS									
forrás: ingatlan.com									
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6	
		1024 Budapest, Margit körút 5/B.	Budapest, II. ker. Ürömi utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker. Kis Rókus utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker. Verseghy Ferenc utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker. Tölgyfa utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker. Szilágyi Erzsébet fasor üzlethelyiség	Budapest, II. ker. Lajos utca üzlethelyiség	
Cím		k	ök m	ök u	ök u	ök u	ök m.	ök m.	
Komfortfokozat									
Üzlethelyiség állapota			25 900 000	6 500 000	89 000 000	7 900 000	47 000 000	66 800 000	
Gazdasági tényezők:			0	0	0	0	0	0	
Ár (Ft)		--							
Bontási/Kompenz. költség		--							
Korrigált Ár		--	25 900 000	6 500 000	89 000 000	7 900 000	47 000 000	66 800 000	
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)		122	72	13	250	22	110	167	
Iroda hasznos területe (m2)		79							
Egységár (Ft/m2)		--	359 722	500 000	356 000	359 091	427 273	400 000	
Fajlagos ár Ft									
Telek érték									
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Korrekciós tényező		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Korrigált ár		--	23 310 000	5 850 000	80 100 000	7 110 000	42 300 000	60 120 000	
Korrigált ár (Ft/m2)		--	323 750	450 000	320 400	323 182	384 545	360 000	
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS									
ELHELYEZKEDES, HASZNÁLHATÓSÁG			0,95	0,85	1,00	0,90	0,90	0,95	
KERESKEDELMI FAKTOR			1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,90	
MŰSZAKI MINŐSÉG			1,00	0,88	0,95	0,95	0,95	1,00	
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			307 563	319 770	304 380	276 320	295 908	307 800	
Kerekített értékek			307 000	319 000	304 000	276 000	295 000	307 000	

KORRIGÁLT EGYESÉGARAK ÁTLAGA (Ft/m2)	301 333
Tejjes terület	m2
Figyelembe vett terület	122 m2
Iroda területe	79 m2
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)	51 045 867

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	276 000
2 maximum	319 000
3 számtani átlag	301 333

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő