

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet
14812/0/A/8 Hrsz. alatti

iroda megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet

14812/0/A/8 Hrsz. alatti

**iroda megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

75 900 000,- Ft.

azaz

Hetvenötmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2021. július 08.

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 Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet alatti iroda nyíltpiaci nettó 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 eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2021. július 08.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult irodák értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan egyéb célú hasznosíthatóságát.

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 2016 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 ingatlan 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.

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 központi részén a Zsigmond tér nyugati oldalán helyezkedik el. A közvetlen környezetében többszintes bérházak illetve modern irodaházak kereskedelmi egységek találhatók. Közelében helyezkedik el az Új Udvar bevásárlóközpont és az Óbuda Gate épülete is. A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból kedvező. Az ingatlan a Bécsi út és Lajos utca irányából számos tömegközlekedési eszközzel könnyen elérhető. Gépkocsival a Bécsi út felől illetve Lajos utca irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott úton korlátozott számban van fizetős parkolási lehetőség. Az épülettől 20 méterre található a 17-es villamos megállója.

Az ingatlantól könnyen megközelíthető a II. kerület kereskedelmi központja is. A közelben található iskola, több kereskedelmi célú épület, sportlétesítmény is.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az épület hagyományos építési technológiával készült 1898-ban. A 3 emeletes ház külső homlokzat vakolt fal, a lábazata kővel burkolt. A polgári stílusú ház külső képe elhanyagolt, felújítandó állapotban van. A vizsgált ingatlan a I. emeleten található, megközelítése a függő folyosón keresztül történik.

Az ingatlan irodának kiválóan hasznosítható. Az ingatlan a közlekedő folyosóról közelíthető meg, és egymástól jól elválasztható részekre osztott. A wc-k, és az irodai helyiségek az előszobából közelíthetőek meg. A vezetői szoba a nagyirodából nyílik. Közműkapcsolatok kiépítésre kerültek. Az ingatlan minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlannak saját közüzemi mérői vannak.

Az ingatlan ablakai az udvar illetve az utca felé tekintenek. Az ablakok nem hőszigetelt kivitelűek, felújítandóak. Az ingatlanból szép kilátás nyílik a Zsigmond térre, illetve a Bécsi útra.

Az ingatlan falai festettek, az egyik helyiségben régi beázás nyomai láthatóak.

Az ingatlan fűtését parapet konvektorok biztosítják.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet
Helyrajzi szám:	14812/0/A/8
Típusa:	iroda
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	162 m ²
Épület építési éve:	1898 körül
Építési mód:	Zárt sorú

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az iroda piaci összehasonlításon 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- vételek 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 mikrokörnyezetbeli 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 egységárat (468 667,- Ft/m²), az ingatlan nettó alapterületével (162 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$468\,667,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 162 \text{ m}^2 = 75\,924\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

75 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet alatti iroda becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. július 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

75 900 000,- Ft.

azaz

Hetvenötmillió-kilencszázezer forint

összegben 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 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2021. július 08.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41
Bsz.: 11706016-20811149

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet

Értékelés időpontja:

2021.07.08

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

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. I. emelet	Budapest, II. ker Szász Károly utca iroda	Budapest, II. ker Margit körút iroda	Budapest, II. ker Szász Károly utca iroda	Budapest, II. ker Fő utca iroda	Budapest, II. ker Frankel Leó út iroda	Budapest, II. ker Ürömi utca iroda
Komfortfokozat	k.	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota	m	m.	m.	m.	m.	ü.	ü.
Gazdasági tényezők:							
Ár (Ft)	-	69 900 000	33 900 000	109 900 000	72 000 000	129 900 000	115 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	69 900 000	33 900 000	0	0	0	0
Korrigált Ár	-	96	46	141	100	124	122
Iroda nettó területe (m2)	162						
Tulajdoni lapon a területe (m2)	162						
Egységár (Ft/m2)	-	728 125	736 957	779 433	720 000	1 047 581	942 623
Fajlagos ár Ft	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Telek érték	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Tulajdoniátr. viszonyátípusa	-	62 910 000	30 510 000	98 910 000	64 800 000	116 910 000	103 500 000
Korrekciós tényező	-	655 313	663 261	701 489	648 000	942 823	848 361
Korrigált ár	-						

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDEÉS,

INFRASTRUKTÚRA MÉRLET

MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerékített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Tulajdoni lapon területe

Figyelembe vett terület

Közös tároló területe

Ingatlan becsült értéke (Ft)

m2

m2

m2

0

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029

453 670

479 819

455 544

460 000

453 000

479 000

455 000

482 853

483 668

483 000

482 000

468 667

162

162

0

75 924 000

460 029