

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
14812/0/ A/2 Hrsz. alatti

üzlethelyiség és raktár megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint

14812/0/A/2 Hrsz. alatti

**üzlethelyiség és raktár megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

102 800 000,- Ft.

azaz

Százkettőmillió-nyolcszázezer 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. földszint alatti üzlethelyiség és raktár 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 2020. március 06.-án.

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 üzlethelyiségek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan kereskedelmi 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 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.

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 földszinten található, utcai bejárattal és kirakattal rendelkezik.

Az ingatlan három szintes, egy utcai üzlethelyiség galériával és a hozzá csatlakozó pincei tároló helyiségek. Összes alapterülete 228 m², amelyből a pince szint 66,2 m², a földszint 120,9 m² és a galéria 59,7 m². A külső és belső nyílászárók fából készültek, melyek az utcára néznek. A falak festettek, a padló burkolata kőburkolat, általános állapotuk felújítást igényel. A szerelt galérián festmények bemutatása történik, valamint egy iroda lett kialakítva. Az ingatlan fűtése lapradiátorokkal és egy gázcirkóval történik. A WC-k a földszinten és a galérián is találhatóak. A melegvíz ellátásról a gázcirkó gondoskodik. Az ingatlanban található egy teherlift, melyet valamelyik előző üzemeltető szerelhetett be. Az ingatlan üzlettere klímatiszt. A földszinten az első emeletről származó beázás nyomai láthatóak. A hátsó tároló helyiség mennyezetének közepén található a felső emelet szennyvíz lefolyó csöve. Az ingatlan összközműves és minden mérővel rendelkezik.

A pince kényelmes alapterületű, boltíves kialakítású. Az utcai oldalon beázás nyomai láthatóak, valószínűleg az utcai szigetelés hiányának következménye. Az ingatlan jelenleg üresen áll, ezért a falak folyamatosan dohosodnak, és peregnek.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
Helyrajzi szám:	14812/0/A/2
Típusa:	üzlethelyiség és raktár
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	228 m ²
Épület építési éve:	1898 körül
Építési mód:	Zárt sorú

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az üzlethelyiség 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 egységárat (521 667,- Ft/m²), a pincehelyiség kompenzált és az utcai helyiségek nettó alapterületével (66,2*0,25+180,6 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$521\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 197,15 \text{ m}^2 = 102\,846\,583,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

102 800 000,- Ft.

Százketőmillió-nyolcszázezer forint

- 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 elemzése, 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.

Quf

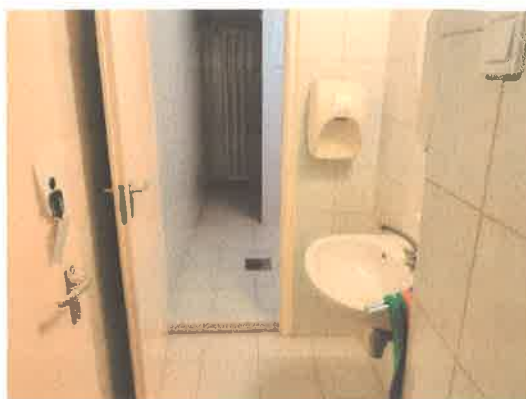
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint

Immowell 2002 Kft.

IMPREGNACIJA 2002 KFT.
1103 Budapest
K. u. 55.
Adoszam: 12961531-2-41
BSZ.: 11706016-20811149
8

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
2021.07.08

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

FELEPÍTÉSEK INGATLAN ERTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: oripolingatlan.hu

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Budapest, Zsigmond tér 8. földszint	1023	Budapest, II. ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II. ker Vitéz utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Jurányi utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Fő utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Kis Rókus utca üzlethelyiség	Budapest, II. ker Fény utca üzlethelyiség
Komfortfokozat	ök.	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota	f	ú.	m.	m.	m.	m.	m.
Gazdasági tényezők:	228						
Ár (Ft)	-	1 170 000 000	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 000	109 000 000
Bontási/Kompenz. költség	-	90 000 000		0	0	0	0
Korrigált Ár	-	1 170 000 000	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 000	109 000 000
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)	181	712	31	47	142	36	110
Tároló hasznos területe (m2)	66						
Egységár (Ft/m2)	-	1 643 258	693 548	446 809	697 183	497 222	990 909
Fajlagos ár Ft	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Telek érték	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Tulajdonár. viszonya/típusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektív tényező	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár	-	963 000 000	19 350 000	18 900 000	89 100 000	16 110 000	98 100 000
Korrigált ár (Ft/m2)	-	1 352 528	624 194	402 128	627 465	447 500	891 818

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDÉS	0,80	1,05	1,10	1,05	1,05	1,05	0,90
KERESKEDELMI FAKTOR	0,90	1,01	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80
MŰSZAKI MINŐSÉG	0,83	0,82	1,10	0,80	0,80	1,05	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE							
Kerekített értékek	545 339	542 805	510 903	527 070	493 369	513 687	513 000
	545 000	542 000	510 000	527 000	493 000	513 000	513 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	521 667	Értékből vélemény
Teljes terület m2	181	1 minimum
Figyelembe vett terület m2	66	2 maximum
Pince területe 0,25 m2	102 846 583	3 számtani átlag
Üzlethelyiség becsült nettó értéke (Ft)		

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

XV-64/2014-ic bérlet átadását!

Bp, 2014.01.27

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/34292/2014
2014.01.27

BUDAPEST II. KER.

Beltérület 14812/0/A/2 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Zsigmond tér 9. Földesint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	emelési hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	--------------	----------------	-----------------

üzlethelyiség	228	0 0	965/10000	Állami
---------------	-----	-----	-----------	--------

Béjegyző határozat: 999979/1999/

1. béjegyző határozat: 172992/1/1995/95.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzatartandó melléklettel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, árkesztési idő: 172992/1/1995/95.09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 116506/1994

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Medwart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Ingatlanügyi Igazgatóság, Ügyvezető Csoport

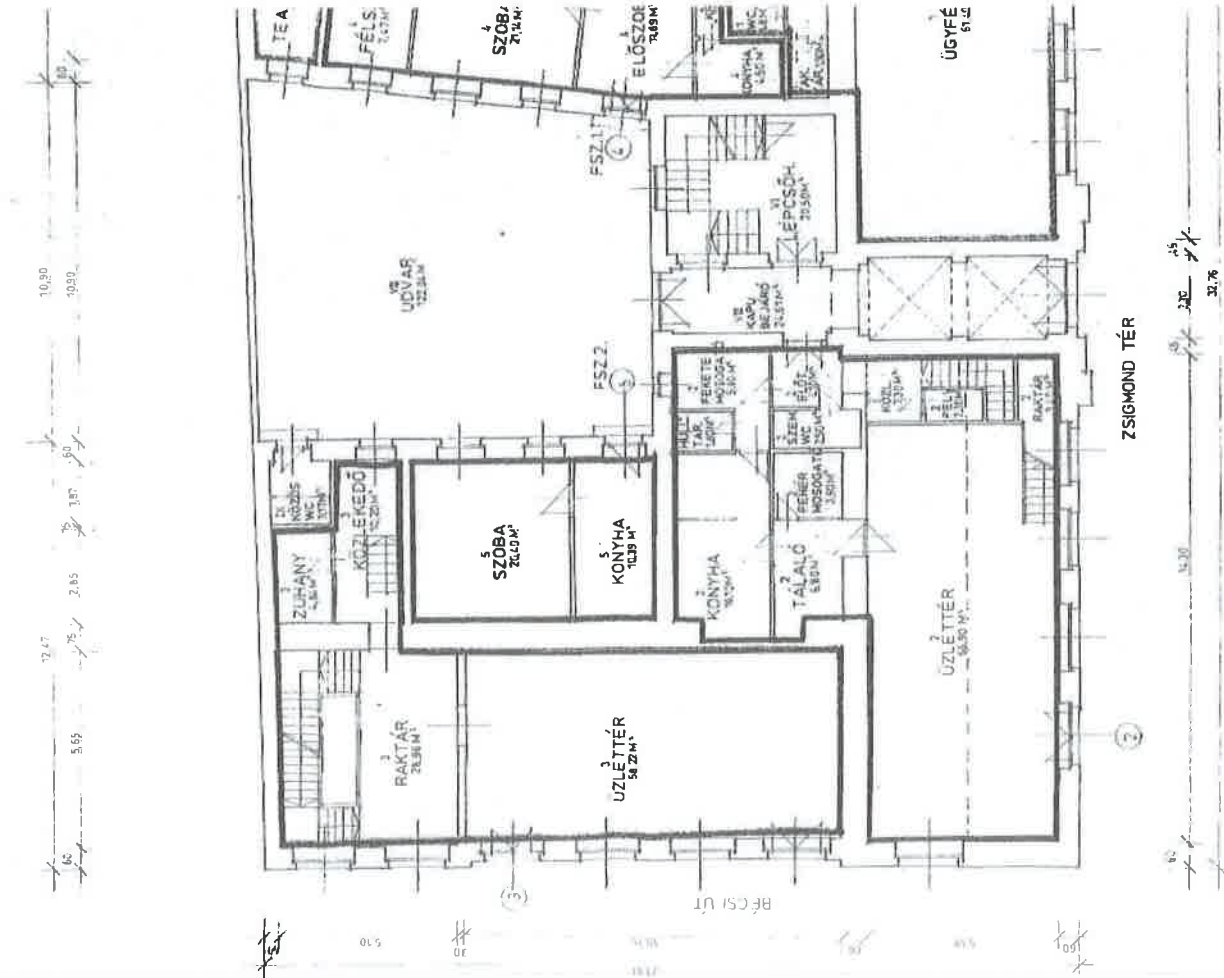
2014-01-27

XV-64-3
Tárgy: ea

Melléklet
Működő M01

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





EDWARD KERNSTER FOLCHVATALA 1115 SUDAN ST, BIRMINGHAM, AL 35205	1985 1277 15	12
Name EDWARD KERNSTER FOLCHVATALA	Address 1115 SUDAN ST, BIRMINGHAM, AL 35205	Phone (205) 927-1515

15

Teal blue