

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Frankel Leó út 21-23. szám alatti

üzlethelyiség megnevezésű

ingatlanról



Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Frankel Leó út 21-23. szám

alatti, 14484/0/A/8 Hrsz.-ú

**üzlethelyiség megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke**

53 900 000,- Ft

azaz

Ötvenhárommillió-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

1027. Budapest, Frankel Leó út 21.-23. szám alatti üzlethelyiség nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t 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 eljárás módszerét 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 belső, frekventált részén, a Margit körúthoz közel helyezkedik el. A terület közlekedési szempontból kiemelkedően jónak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közeli Margit körúton villamos vezet a Moszkva tér, illetve a belváros irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival a forgalmas Margit körút vezet a város különböző pontjai felé. Parkolni közvetlenül a ház előtt, és a környező utcákban is lehet, a közelben korlátozott számban van fizetős parkolási 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/társasház as épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült, hagyományos építési technológiával. A társasház külső megjelenése jó állapotú, rendezett, a lábazat természetkővel kirakott, a homlokzat nemes vakolattal vakolt, festett fal. Az épület összközműves: víz, csatorna, elektromos hálózat, földgáz, telefon. Az épület általános állapota a korának megfelelő.

A vizsgált ingatlan a földszinten található, az utcáról közvetlenül megközelíthető, egyszemélyes bejárattal rendelkezik. Alapterülete 80 m². Jelenleg cukrászdaként használják, ennek megfelelően került felújításra is. A falak tapétával borítottak, festettek, a padlóburkolat kő. A nyílászárók műanyagból és fémből készültek, hőszigetelt kivitelűek. Az üzlettérben került leválasztásra a vendég wc és kézmosó. Az üzlettér mögött kapott helyet a cukrászda kiszolgáló részlege, ahol a konyhaipari gépek találhatóak. A konyha felett galéria került kialakításra ahol az iroda illetve tároló található. Az ingatlannak ablaka és ajtaja is nyílik a társasház udvarára. Az ingatlannak nincs kiépített fűtési rendszere. Az eladó térben található egy klíma berendezés, mely fűtésre is alkalmas.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027.Budapest, Frankel Leó út 21.-23.
Helyrajzi szám:	14484/0/A/8
Típusa:	Üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	80 m ²
Épület építési éve:	1900 körül
Építési mód:	Zártsorú
Üzlethelyiség komfortja:	Komfortos
Széljegy:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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- 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 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 (674 333,- Ft/m²), a nettó alapterületével (80 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$674\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 80 \text{ m}^2 = 53\,946\,667,-\text{Ft}$$

kerekítve

53 900 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027. Budapest, Frankel Leó út 21.-23. szám alatti üzlethelyiség 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

53 900 000,- Ft

azaz

Ötvenhárommillió-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 történt.

Budapest, 2021. július 08.

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



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1027 Budapest, Frankel Leó út 21-23.
2021.07.08

ók=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű

FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTEKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
1027 Budapest, Frankel Leó út 21- 23.		Budapest, II. ker Margit körút	Budapest, II. ker Vitéz utca	Budapest, II. ker Jurányi utca	Budapest, II. ker Fő utca	Budapest, II. ker Kis Rókus utca	Budapest, II. ker Fény utca
Cím		üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Komfortfokozat	ók.	ók	ók	ók	ók	ók	ók
Üzlethelyiség állapota	m	ú.	m.	m.	m.	m.	m.
Gazdasági tényezők:							
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)	80	712	31	47	142	36	110
Tároló hasznos területe (m2)							
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
Tulajdonátr. viszonyatípusa	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektciós tényező	-	963 000 000	19 350 000	18 900 000	89 100 000	16 110 000	98 100 000
Korrigált ár	-						
Korrigált ár (Ft/m2)	-	1 352 528	624 194	402 128	627 465	447 500	891 818

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

KERESKEDELMI FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	674 333
Teljes terület	m2
Üzletként figyelembe vett terület	m2
Tároló terület	m2
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)	53 946 667

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslő vélemény

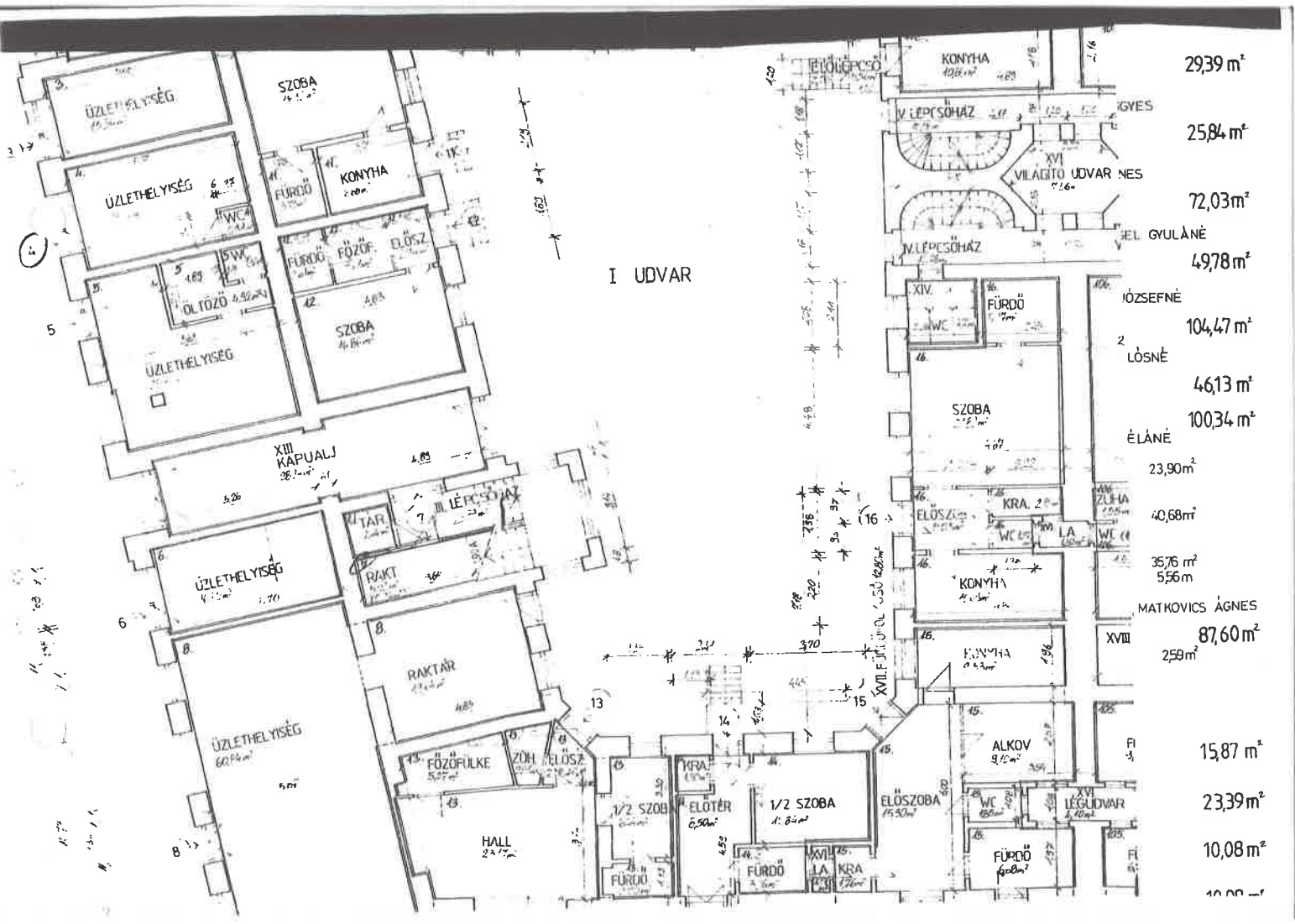
1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

646 000
717 000
674 333

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő



29,39 m²

25,84 m²

72,03 m²

49,78 m²

104,47 m²

46,13 m²

100,34 m²

23,90 m²

40,68 m²

35,76 m²

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

556 m

