

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023. Budapest, Lajos utca 9. szám alatti

14588/0/ A/25 Hrsz.-ú

iroda megnevezésű

ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023. Budapest, Lajos utca 9. szám alatti

14588/0/A/25 Hrsz.-ú

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

79 900 000,- Ft.

azaz

Hetvenkilencmillió-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 Önkormányzata
1024. Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1023. Budapest, Lajos utca 9. szám alatti iroda helyiség 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 ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan további 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 egyik patinás részén Felhévizen található, közel a Zsigmond térhez, a Lajos utca és Lukács utca kereszteződésében. A környéken többszintes társasházak, irodaépületek, iskolaépület található. A terület kedvelt a lakást keresők és a nagyobb társasházat építő cégek körében is. A terület közlekedési és infrastruktúráis szempontból nagyon jónak tekinthető.

Az ingatlanhoz viszonylag közel található a 17-es villamos megállója, amely a Margit hídra visz, illetve a 9-es és 109-es buszok melyek a Nyugati pályaudvarhoz visznek, ahonnan busz és villamos jár a városközpont egyéb pontjai felé. Gépkocsival a forgalmas Lajos utca – Árpád fejedelem útja vezet a városközpont irányába. Parkolni az ingatlan közelében a környező utcákban nagy számban van lehetőség, a parkolás fizetős.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1930-as évek elején épült, hagyományos építési technológiával. A társasház külső megjelenése megfelelő állapotú, rendezett, a homlokzat nemes vakolattal vakolt, festett fal. Az épület összközműves: víz, csatorna, elektromos hálózat, földgáz, telefon. Az épület általános állapota megfelelő.

Az ingatlan bejárata közvetlenül a Lajos utcáról illetve a Lukács utcáról nyílik. A Lukács utcai bejárat portál szerkezete felújítandó, míg a Lajos utcai bejárat már modernizált, hőszigetelt üvegekkel ellátott. Az ingatlan ablakai a Lajos utcára és a Lukács utcára nyílnak, minden ablakon kívül biztonsági vasrács található. Az ingatlan kettő szintes. A két szint belső lépcsővel van összekötve. A padló parkettás illetve linóleummal borított. A parketta az emelet egyik irodájában felszedésre került. Mindkét szinten van férfi- női mellékhelyiség, ahol a használati melegvizet átfolyós elektromos melegítő biztosítja. Az irodákban radiátorok vannak, melyek a központi fűtésre vannak kötve. Az emeleti részben egy konyha került kialakításra, de a gépészetét leszerelték. Az emeleti helyiségek belmagassága csak 2,2 méter körüli. A földszinten került kialakításra egy 49 nm-es élelmiszer bolt, mely megfelelően működik. Az emeleti és földszinti egyéb helyiségek (154 nm) irodának és raktárnak lettek berendezve.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023. Budapest, Lajos utca 9.
Helyrajzi szám:	14588/0/A/25
Típusa:	iroda
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Összterület:	203 m ²

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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- 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 üzlethelyiség

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (515 167,- Ft/ m²), a redukált nettó alapterületével (49 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$515\,167,- \text{ Ft/m}^2 * 49 \text{ m}^2 = 25\,243\,167,- \text{ Ft.}$$

4.2. Piaci összehasonlítás iroda, raktár

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (354 667,- Ft/ m²), a redukált nettó alapterületével (154 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$354\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 154 \text{ m}^2 = 54\,618\,667,- \text{ Ft.}$$

Értékek összesen: 25 243 167,- Ft + 54 618 667,- Ft = 79 861 834,- Ft
Kerekítve 79 900 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023. Budapest, Lajos utca 9. szám alatti iroda becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. július 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

79 900 000,- Ft.

azaz

Hetvenkilencmillió-kilencszázezer forint.

összegeben 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, Lajos utca 9.
Értékelés időpontja: 2021.07.08

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

FELEPÍTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS									
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6	
1023 Budapest, Lajos utca 9.			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	
Cím		ók m	ók u.	ók m.	ók m.	ók m.	ók m.	ók m.	
Komfortfokozat		-	-	-	-	-	-	-	
Üzlethelyiség állapota		-	-	-	-	-	-	-	
Gazdasági tényezők:		-	-	-	-	-	-	-	
Ár (Ft)		49	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	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 000	109 000 000	
Korrigált Ár		-	1 170 000 000	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 000	109 000 000	
Üzlethelyiség nettó területe (m2)		-	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		-	-	-	-	-	-	-	
Telek érték		-	-	-	-	-	-	-	
Tulajdonátr. viszony/típusa		-	-	-	-	-	-	-	
Korrekciós tényező		-	-	-	-	-	-	-	
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	
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS			Margit híd lábánál, jól látható, nagy kiterjedésű, korszerű felszerelés, berendezéssel	Szűkebb helyiség, keskeny ajárattal, kis kiterjedésű, felújítandó	Garázsból kialakított helyiség, bejárata az udvaron át lehetőséget, jól látható, megközelíthető.	Központi utcai bejárat, nagy kiterjedésű, megfelelő műszaki állapot.	T. ház előkerülő nyílás, utcáról jól látható, kényelmesen megközelíthető, kiterjedés, felújítandó.	Fény utcai piactér, előkerülő nyílás, utcáról jól látható, műszaki tartalommal, jó elhelyezkedéssel, műszaki állapot.	
ELHELYEZKEDEÉS,									
KERESKEDELMI FAKTOR. MÉRET									
MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG									
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			497 054	507 001	534 126	520 388	514 625	519 038	
Kerekített értékek			497 000	507 000	534 000	520 000	514 000	519 000	

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	m2	515 167
Teljes terület	m2	49
Figyelembe vett terület	m2	
Tároló területe	m2	
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)		25 243 167

Statiszt. mérőszám Érték Értékbecslői vélemény

1 minimum	497 000
2 maximum	534 000
3 számtani átlag	515 167

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja: 1023 Budapest, Lajos utca 9.
2021.07.08

Ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ü= újszerű

FELEPÍTIMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS									
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6		
1023 Budapest, Lajos utca 9.		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		
Cím	Ök m	Ök m.	Ök m.	Ök m.	Ök m.	Ök ü.	Ök ü.		
Komfortfokozat	-	69 900 000	33 900 000	109 900 000	72 000 000	129 900 000	115 000 000		
Üzlethelyiség állapota	-								
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	-	96	46	141	100	124	122		
Korrigált Ár	154								
Üzlethelyiség nettó területe (m2)									
Tároló hasznos területe (m2)									
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		
Tulajdonátr. viszonyatípusa	-								
Korrektciós tényező	-	62 910 000	30 510 000	98 910 000	64 800 000	116 910 000	103 500 000		
Korrigált ár	-	655 313	663 261	701 489	648 000	942 823	848 361		
Korrigált ár (Ft/m2)	-								

ELHELYEZKEDÉS,

INFRASTRUKTÚRA MÉRLET

MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

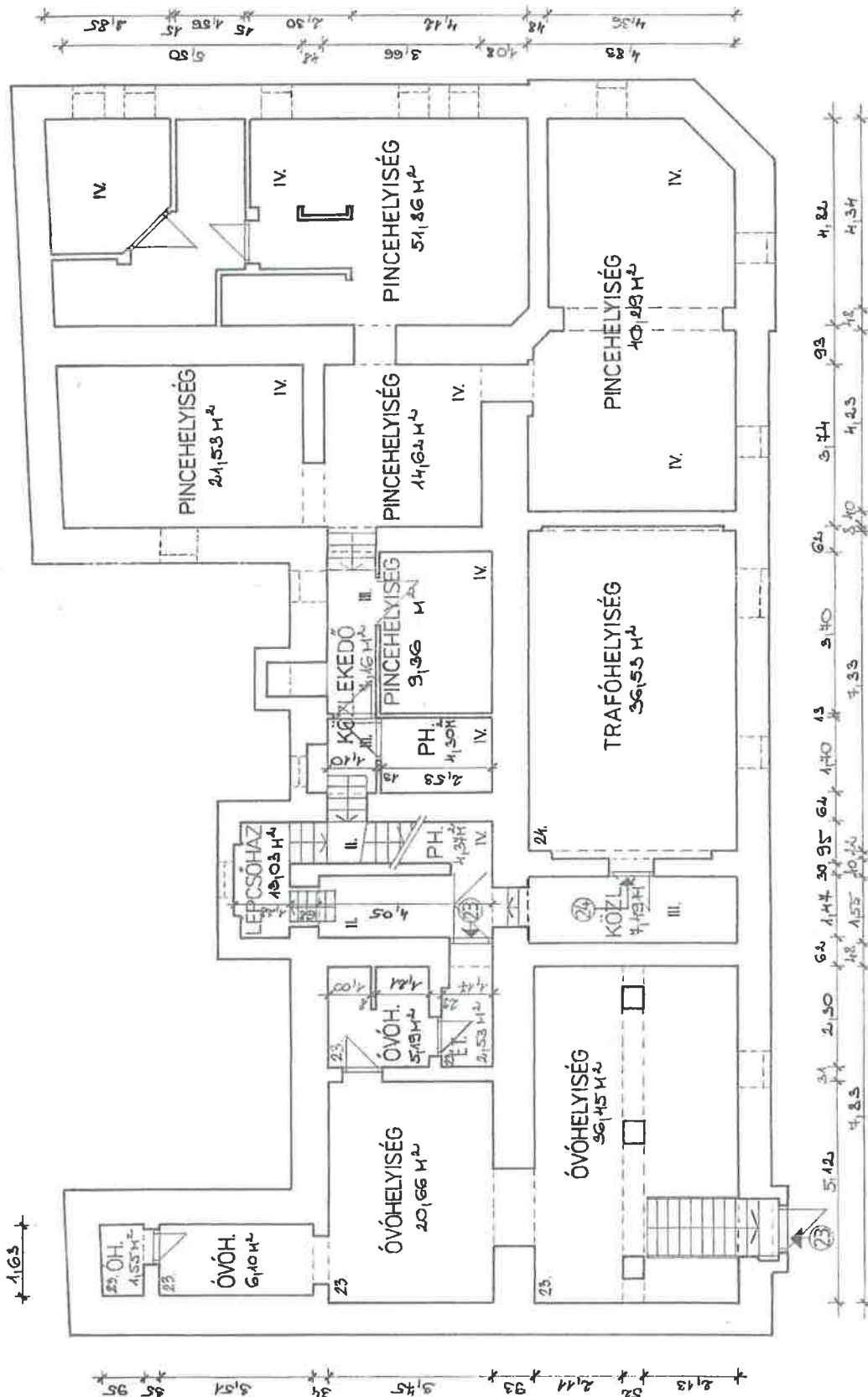
0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,75	0,80
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,85	0,60	0,60
353 869	338 263	357 760	374 544	360 630	346 131	346 000	346 000
353 000	338 000	357 000	374 000	360 000	346 000	346 000	346 000

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)			Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény
Teljes terület	m2	354 667	1 minimum	338 000	
Figyelembe vett terület	m2	154	2 maximum	374 000	
Tároló területe	m2		3 számtani átlag	354 667	
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)		54 618 667			

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

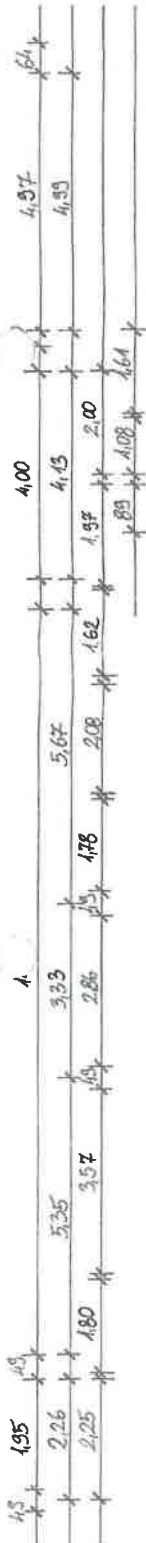
23. ÓVÓHELY 72,48 m²
24. TRAFÓHELYISÉG 36,53 m²
- II. LÉPCSŐHÁZ 13,03 m²
- III. PINCEI KÖZLEKEDŐK 14,85 m²
- IV. PINCEHELYISÉGEK 146,33 m²
- ÖSSZESEN: 283,02 m²

LAJOS U



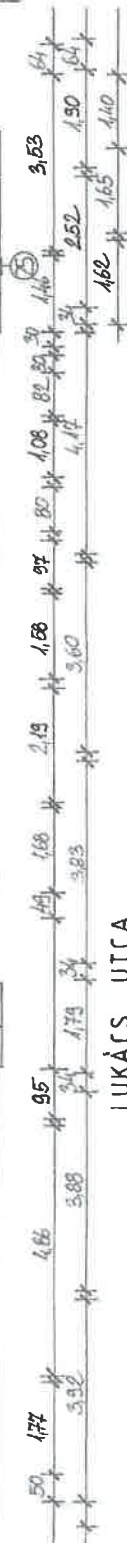
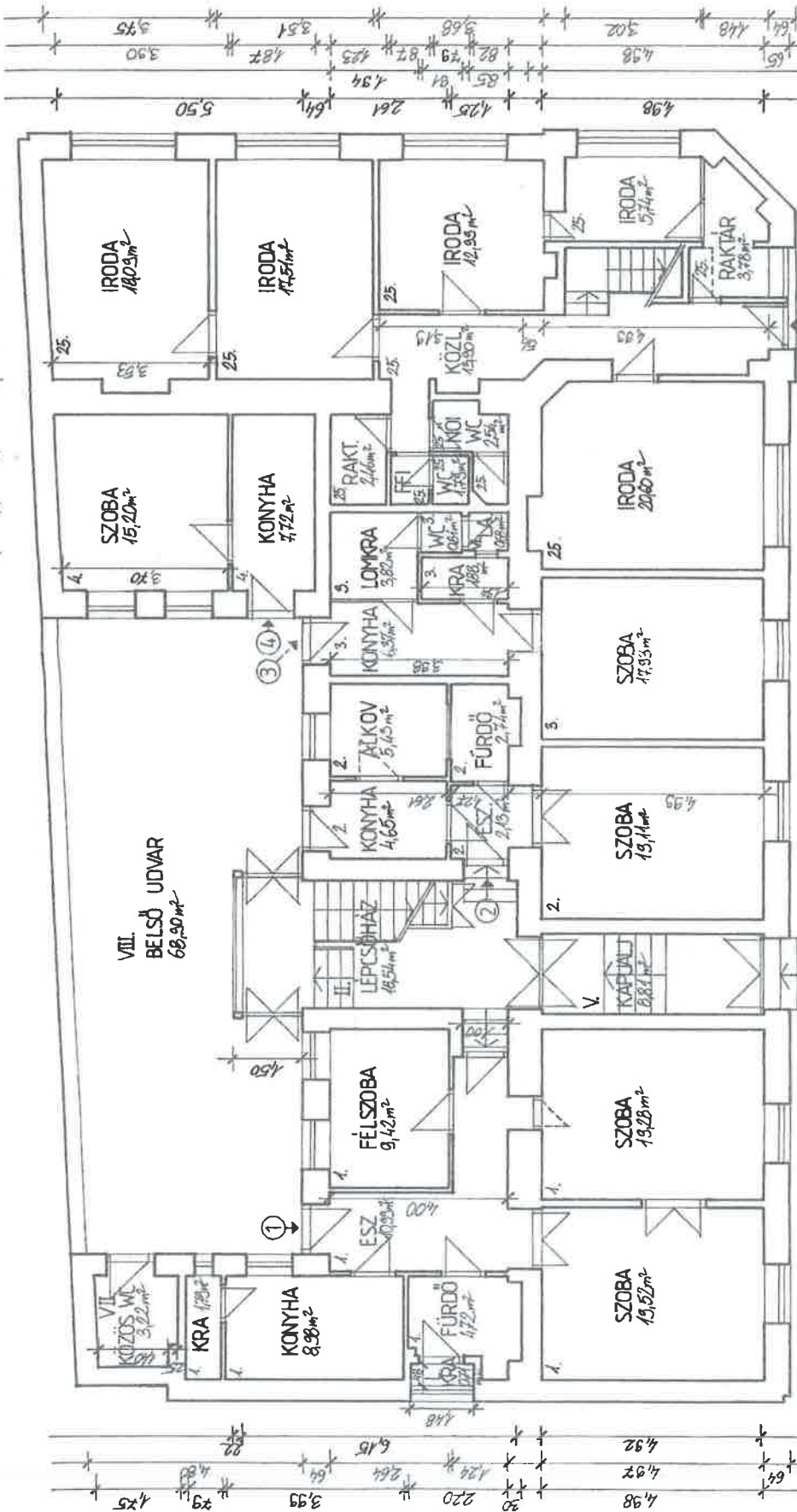
LUKÁCS U.

HELYSZÍN:		RAJTSZÁM:	
BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		STUDIO V/ART BT.	
RAJZ MEGNEVEZÉS:		1147 Budapest, Csabos u. 90. Telefon: 321-7785	
PINCIALAPRAJZ		TERVEZTA:	
TERVEZŐ: ÁBRAHÁM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN		FELMÉRÉSI	
SZERKESZTŐ:		DATE:	
1:100		1995. NOV.	



- 1 LAKÁS 75,41 m²
FSZT. 1.
Bérfő: Nagy József
- 2 LAKÁS 34,06 m²
FSZT. 2.
Bérfő: Mészáros Antalné
- 3 LAKÁS 30,81 m²
FSZT. 2/a.
Bérfő: Nagy Ottóné
- 4 LAKÁS 22,92 m²
FSZT. 2/b.
Bérfő: (jogcím nélkül)
- 25 IRODA 99,40 m²
(teljes terület: 202,81 m²)
Bérfő: "Fénycső" ipari szövet

- II. LÉPCSŐHÁZ 18,54 m²
- V. KAPUÁLJ 8,81 m²
- VI. LÉGAKNA 0,68 m²
- VII. KÖZÖS WC 3,22 m²
- VIII. BELSŐ UDVAR 68,90 m²
- ÖSSZESEN: 362,75 m²

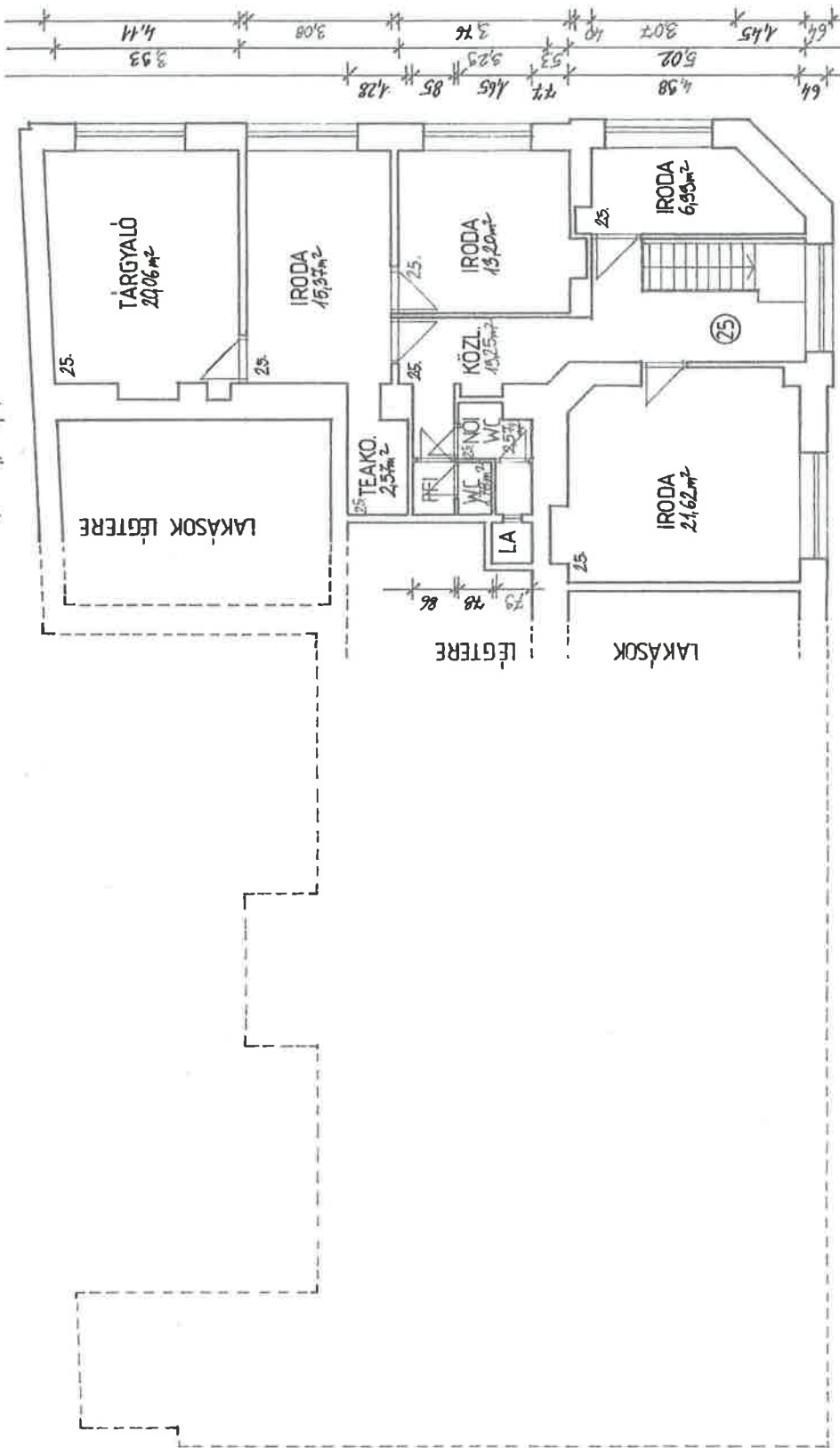


HELYSZÍN:		RAJZSZÁM:
BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		STUDIO V/ART BT.
RAJZ MEGNEVEZÉS:		1147 Budapest, Csabai u. 90. Telefon: 221-7785
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		2.
TERVEZŐ: <i>Á. D.</i>		TERVEZŐ: FELMÉRÉS
SZERKESZTŐ:		DATUM: 1995. NOV.
ABRAHÁM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN		

MEKÉRTABÁNY: 1 : 100

LUKÁCS UTCA

4.93	6.4
2.04	1.77
4.58	
1.03	1.63
1.42	
1.08	1.81



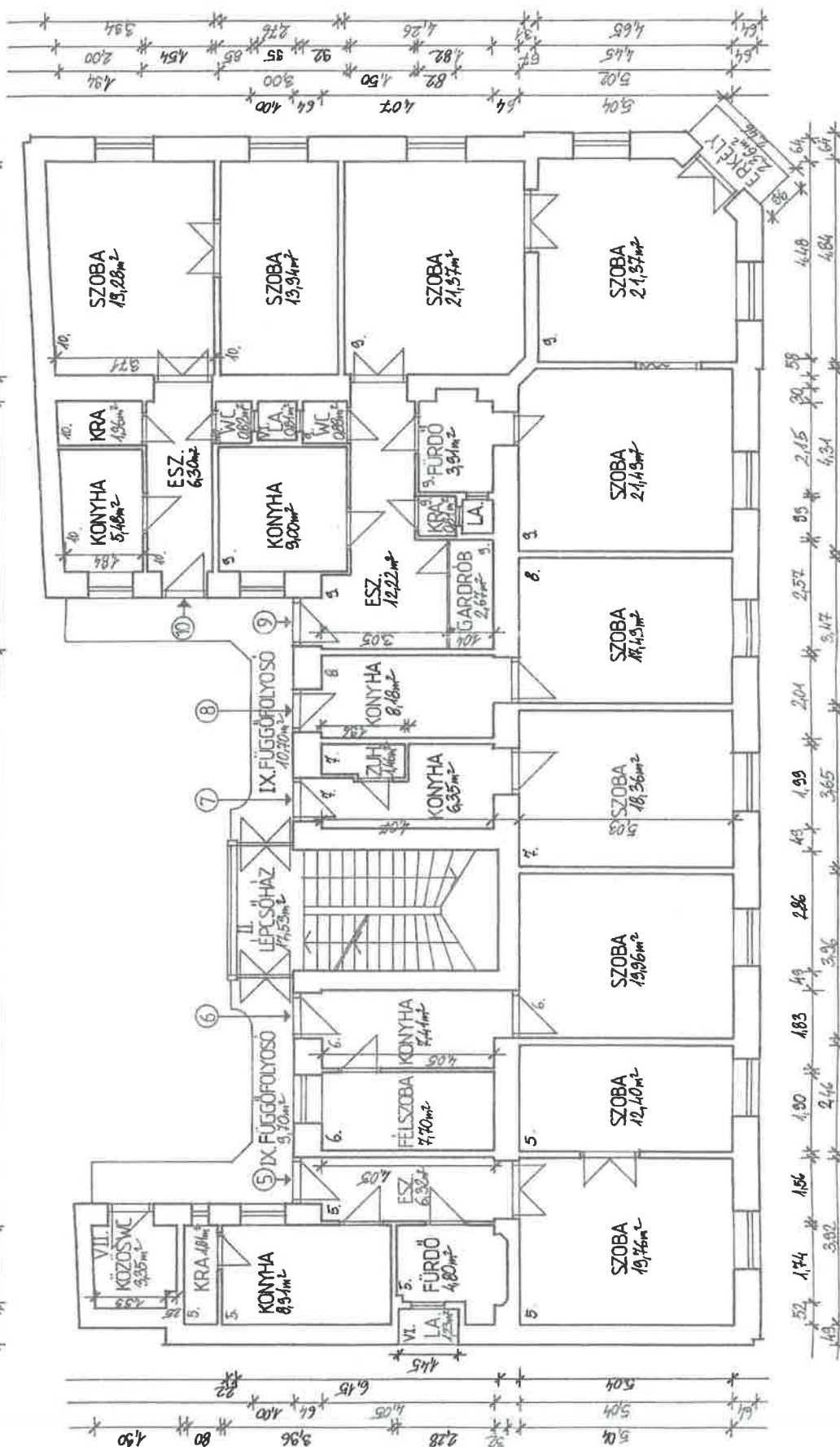
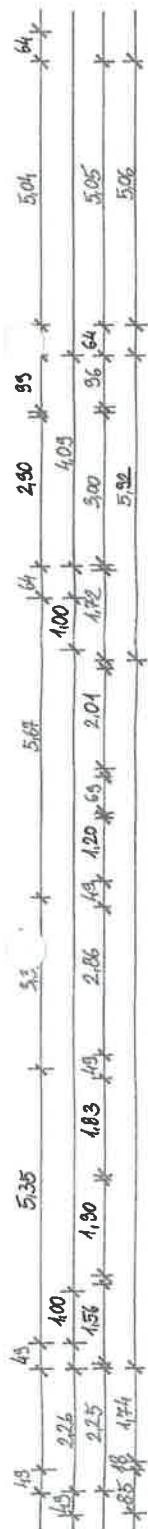
(25) IRODA 103,41 m²
(teljes terület: 202,81 m²)
Bérlet: "Fénycső" ipari szövet

ÖSSZESEN: 103,41 m²

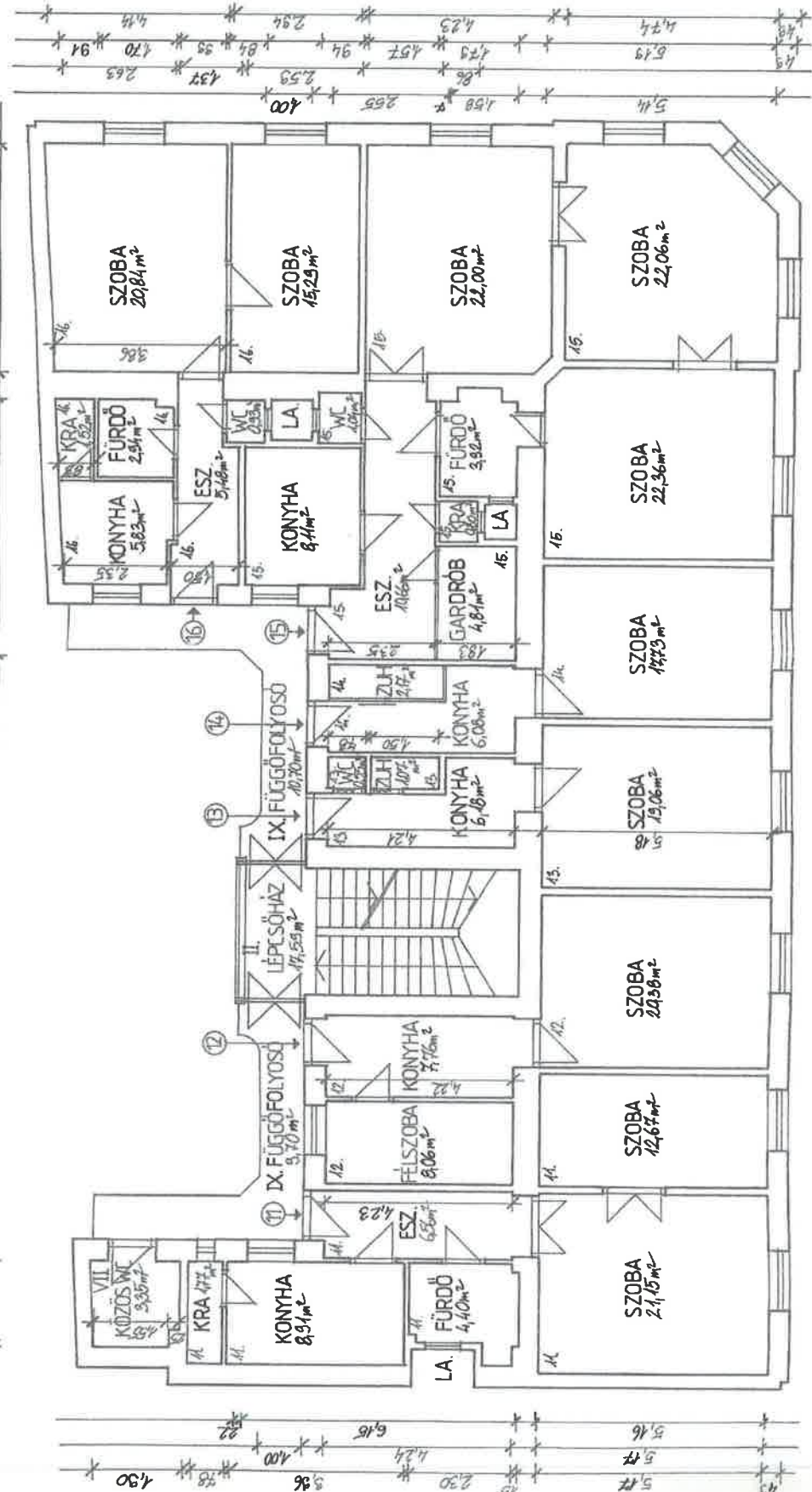
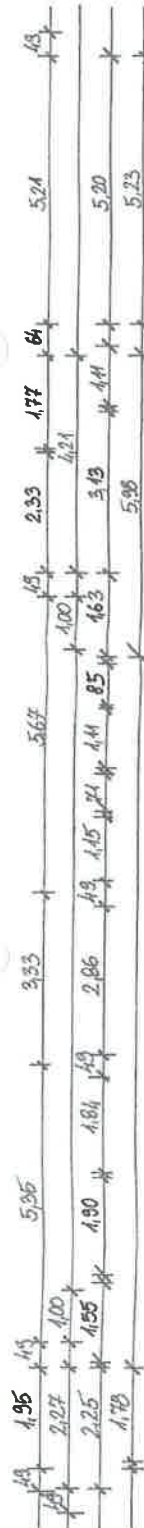
2.4	4.25	2.44	5.8	9.4	1.71	1.64
4.20	1.0	2.65	3.4	4.40		

LUKÁCS U.

HELYISZÍN: BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		RAJZSZÁM: 3.	
RAJZ MEGNEVEZÉS: FÉLEMELETI ALAPRAJZ	MÉRLETARATY: 1 : 100	STUDIO V/ART BT. 1147 Budapest, Csabai u. 90. Telefón: 221-7785	
TERVEZŐ: ABRAHAM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN	RAJZOLÓ: FELMÉRÉS!	DATE: 1995. NOV.	



HELYSZÍN: BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		RAJTSZÁM: 4.	
RAJZ MEGNEVEZÉS: I. EMELETI ALAPRAJZ		STUDIO <i>VIA</i> RT. 1147 Budapest, Cserbor u. 90. Telefon: 221-7785	
TERVEZŐ: <i>Ábrahám Péter</i> SZERKESZTŐ:		TERVFAJTA: FELMÉRÉSI	
RAJZ MÉRÉTEK: 1 : 100		DÁTUM: 1995. NOV.	



- 11 LAKÁS 55,46 m²
II. EM. 9.
Béniő: Sebők Kornél
- 12 LAKÁS 36,20 m²
II. EM. 10.
Béniő: Hirschbein Ibolya
- 13 LAKÁS 26,86 m²
II. EM. 11.
Béniő: Szabó Jánosné
- 14 LAKÁS 25,98 m²
II. EM. 12.
Béniő: Lajos Zoltán
- 15 LAKÁS 95,76 m²
II. EM. 12/a.
Béniő: Dr. Nagy Aladár
- 16 LAKÁS 52,83 m²
II. EM. 14.
Béniő: Újváry György
- II. LÉPCSŐHÁZ 17,59 m²
- VII. KÖZÖS WC 3,35 m²
- IX. FÜGGŐFOLYOSÓ 20,40 m²
- ÖSSZESEN: 334,43 m²

HELYSZÍN:		RAJZSZÁM:	
BUDAPEST II. ker. LUKÁCS U. 6.		STUDIO V/ART BT.	
RAJZ MEONEVEZÉS:		1147 Budapest, Csabai u. 90. Telefon: 221-7785	
II. EMELETI ALAPRAJZ		MÉRÉTHATÁR: 1 : 100	
TERVEZŐ: <i>ABP</i> SZERKESZTŐ:		TERVEZŐ: <i>ABP</i>	
ABRAHAM PÉTER - VÉRTESI ZOLTÁN		FELMÉRÉS	
		DÁTUM: 1995. NOV.	

