

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Dr Varga Nikoletta részére.

Tisztelt Dr. Varga Nikoletta!

Az Immowell 2002 Kft által, a 1024 Budapest, Fény utca 8. padlástér alatti, 13177/0/A/23 Hrsz.-ú, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról 2021. február 08.-án készített érték megállapításra vonatkozó szakértői anyagban tett megállapításokat fenntartom.

Egyéb helyiség megnevezésű ingatlan tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:

71 300 000,- Ft.

Az elmúlt időszakban az ingatlanon műszaki változás nem történt. Az ingatlanpiaci árakban a vizsgált ingatlan tekintetében érdemi változás nem történt.

Ez a dokumentum a kiállítást követő 90 napig érvényes.

Tisztelettel:

Budapest, 2021.09.15.



Mikó Sándor

ügyvezető

Engedély sz: 3136/2002

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

Teljes iktatás
Készült a díltartó
XV/64/2021 n

E-2021/1225

2021 FEBR 22.

2021 FEBR 25.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Fény utca 8. padlástér alatti

13177/0/A/23 Hrsz.-ú

egyéb helyiség megnevezésű
ingatlanról



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 FEBR 23.

XV/113-1 szám

Előirat:

Melléklet: 2 db

Előadó: dr. Kolosvári Ágnes

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 FEBR 25.

XV/64-3 szám

Előirat: e. a.

Melléklet: 2 db

Előadó: dr. Kolosvári Ágnes

Immowell 2002 Kft.

Teljes

XV

ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Fény utca 8. padlástér alatti

13177/0/A/23 Hrsz.-ú

**egyéb helyiség megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

71 300 000,- Ft.

azaz

Hetvenegymillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2021. február 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

1024 Budapest, Fény utca 8. alatti padlástér megnevezésű ingatlan, nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget a Budapest, Főváros 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. február 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 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 Fény utcában, közel a Lövőház utcához helyezkedik el. A közvetlen környezetében többszintes polgári stílusú bérházak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. Az ingatlannal szemben található a Fény utcai piac épülete, valamint a Mamut üzletközpont.

A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból kedvező. Az ingatlan a Margit krt. irányából számos tömegközlekedési eszközzel könnyen elérhető. Gépkecsival a Margit krt. felől illetve a Retek utca irányából közelíthető meg. Az aszfaltozott utcában korlátozott számban van fizetős parkolási lehetőség.

Az ingatlan közvetlen környezetében alakult ki a II. kerület kereskedelmi központja. A közelben található a Mamut üzletközpont, a Marczibányi tér és a Millenáris Park számos szórakozási sport és kulturális program lehetőséget kínál.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan földszint, + 3 emelet kialakítású társasház padláster. A társasház megfelelő állapotú, karbantartott. A társasházban 20 lakás található. A lakások a lépcsőházból közelíthetők meg. Az épületnek kettő lépcsőháza van. A padláster a hátsó lépcsőházból közelíthető meg. Az épületben nem került lift kiépítésre. Innen van a bejárata a padlásternek is. A padláster még nem került beépítésre. A víz, csatorna közmű kapcsolatok a házban természetesen megtalálhatóak, de a padlásterben nem került kiépítésre. A tetőszerkezet, a meglévő kötőgerendák, székoszlop, fogópár csak egy korlátozott belső tér kialakítását engedi a tető teljes átépítése nélkül. A meglévő tető szigetelés felújítandó állapotú, hőszigetelés nem került beépítésre. A padláster beépítése a megrendelő információi alapján megengedett. A padláster már önálló albetétként került az Alapító Okiratban feltüntetésre. A társasház Szervezeti- és Működési Szabályzata értelmében a kivitelezési munkákat csak a Társasház 4/5-ének hozzájárulását követően lehet megkezdeni.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024. Budapest, Fény utca 8. padláster
Helyrajzi szám:	13177/0/A/23
Típusa:	egyéb helyiség
Tulajdonos:	Bp, Főváros II. kerületi Önkormányzat 1/1,
Egyéb helyiség nettó területe:	409 m ²
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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 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 (174 333,- Ft/m²), a nettó alapterületével (409 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó nyíltpiaci piaci értékét.

$$174\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 409 \text{ m}^2 = 71\,302\,333,- \text{ Ft}$$

kerekítve

71 300 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024. Budapest, Fény utca 8. alatti padlástér becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. február 08.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

71 300 000,- Ft.

azaz

Hatvanhatmillió-háromszázezer 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. február 08.



Ügyvezető

Immowell 2002 Kft.

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

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1024. Budapest, Fény utca 8. padlástér
2021.02.08

ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, ú= új szerű; kn= komfort nélküli

FELEPITMENYES 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	
		1024. Budapest, Fény utca 8. padlástér	Budapest, VI. ker. Andrásy út tetőtér	Budapest, V. ker. Váci utca tetőtér	Budapest, VI. ker. Szondi utca tetőtér	Budapest, VI. ker. Csengery utca tetőtér	Budapest, VI. ker. Andrásy út tetőtér	Budapest, VII. ker. Belvárosi társasház tetőtér	
Cím		kn. f.	kn. f.	kn. f.	kn. f.	kn. f.	kn. f.	kn. f.	
Komfortfokozat		-	75 000 000	50 000 000	85 000 000	106 000 000	110 000 000	103 000 000	
Helyiség állapota		-	0	0	0	0	0	0	
Gazdasági tényezők:		-	75 000 000	50 000 000	85 000 000	106 000 000	110 000 000	103 000 000	
Ár (Ft)		-	503	280	355	490	390	655	
Bontási/Kompenz. költség		-	149 105	178 571	239 437	216 327	282 051	157 252	
Korrigált Ár		-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	
Helyiség bruttó területe (m2)		-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
Helyiség hasznos területe (m2)		-	67 500 000	45 000 000	76 500 000	95 400 000	99 000 000	92 700 000	
Egységár (Ft/m2)		-	134 195	160 714	215 493	194 694	253 846	141 527	
Fajlagos ár Ft		-							
Telek érték		-							
Tulajdonátr. viszony/típusa		-							
Korrekciós tényező		-							
Korrigált ár		-							
Korrigált ár (Ft/m2)		-							

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS
ELHELYEZKEDÉS

HASZNÁLHATÓSÁG

MŰSZAKI MINŐSÉG

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek	168 213	168 750	183 277	174 786	185 054	168 134
	168 000	168 000	183 000	174 000	185 000	168 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület

Figyelembe vett terület

Ingatlan becsült nettó értéke (Ft)

m2	174 333
m2	409
	409
	71 302 333

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslő vélemény

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

168 000
185 000
174 333

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/28125/2021

2021.01.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13177/0/A/23 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Fény utca 8. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

egyéb helyiség	409	0 0	409/2019	önkormányzati
----------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 299210/1/1999/1999.11.22

2. bejegyző határozat: 99342/1991/1991.06.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felvettégek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 299210/1/1999/99.11.22

jogcími: 1991. évi KKKIII. tv. 103099/1992

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machvart 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

