

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Margit körút 12. szám alatti

**13520/0/A/1 Hrsz.-ú
üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Margit körút 12. szám alatti

13520/0/A/1 Hrsz.-ú

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

54 300 000,- Ft.

azaz

Ötvennégymillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2021. szeptember 06.

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, Margit körút 12. 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. szeptember 06.

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 belső, frekventált részén, a Margit körúton található. A terület közlekedési szempontból jónak tekinthető. Az adott ingatlan 10 perc alatt gyalogosan megközelíthető a Széll Kálmán tér felől. A közelben található tömegközlekedési kapcsolatok a 4-6-os villamosok a körúton, illetve a 39-es autóbusz a Csalogány utcában.

A vizsgált ingatlan természetbeni bejárata a Margit körútról nyílik. Az ingatlan előtt nincs parkolási lehetőség, a környéken a parkolás fizetős.

A vizsgált ingatlan környezete infrastrukturális szempontból nagyon jónak tekinthető. Közelében számos kiskereskedelmi egység található. 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/társasházas épület, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek, kiskereskedelmi egységek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén található üzlethelyiség, melyet ékszerüzletként használnak. Bejárata közvetlenül a Margit körútról nyílik. A vizsgált ingatlanban minden közmű kapcsolat megtalálható, bár a gázt lekötötték, mert nem használják. A fűtést az elektromos klímával oldják meg. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. A padló az üzlettér egy részén még az eredeti kőpadló, a további részeken műgyanta. Az ingatlan nyílászárói felújítottak, hőszigetelt kivitelűek. Az ingatlan klímatisztított. Az utca felőli kirakatok tágas betekintést engedélyeznek az utca felől. Az üzlettér mögött, a műhely részben, a működtetéséhez szükséges eszköz helyet kapott. Az ingatlanban egy felújított wc-t is találunk. A vendégtér rendezett, jól kialakított, műszakilag felújított, egy szerelt galéria került benne elhelyezésre.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027 Budapest, Margit körút 12.
Helyrajzi szám:	13520/0/A/1
Típusa:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Összterület:	70 m ²

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (775 500,- Ft/ m²), a nettó alapterületével (70 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$775\,500,- \text{ Ft/m}^2 * 70 \text{ m}^2 = 54\,285\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

54 300 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Margit körút 12. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. szeptember 06.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

54 300 000,- Ft.

azaz

Ötvennégymillió-háromszázezer 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. szeptember 06.

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1027 Budapest, Margit körút 12.
2021.09.06

Ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felüljuttató, ú= újszerű

FELÉPTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3	Össze- hasznító - 4	Össze- hasznító - 5	Össze- hasznító - 6
Cím	1027 Budapest, Margit körút 12.	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	kn	dk	dk	dk	dk	dk	dk
Üzlethelyiség állapota	m	ü.	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	21 500 000	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)	70	712	31	47	142	36	110
Egységár (Ft/m2)	-	1 643 258	693 548	446 809	697 183	497 222	990 909
Fajlagos ár Ft	-		Kínálat 0,90	Kínálat 0,90	Kínálat 0,90	Kínálat 0,90	Kínálat 0,90
Tulajdonár: viszonyatypusa	-						
Korrektós tényező	-	963 000 000	19 350 000	18 900 000	89 100 000	16 110 000	98 100 000
Korrigált ár	-	1 352 528	624 194	402 128	627 465	447 500	891 818
Korrigált ár (Ft/m2)	-						

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS

Jól látható úthálózati
rendelkezés, bejárata a
Margit körútról.
Felújított állapot.
Villamosai jól látható.

Margit híd lábánál, jól
látható, nagy kirakatok,
korcsárd átjáró,
barátságos

Szintesen helyiség,
rendkívül világos, üve
szekrény és láthatóság, jól
kiszellőztetett, felüljáró

Gazdasági kiakasztott
helyiség, bejárata az
utcaról jól látható,
jól látható, megközelíthető.

Közvetlen utcán bejárata,
nagy kirakatok,
megfelelő műszaki
állapot

T.Ímez előkerülőből nyíló,
utcaról jól látható,
kényelmesen
megközelíthető, kirakata
nincs, felüljáró.

Fény utcai placon
ékeztetve, megfelelő
műszaki berendezéssel, jó
elvilágosítás, műszaki
állapota.

ELHELYEZKEDEÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

KERESKEDELMI FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
	Kerestett értékek	866 051	774 057	757 037	772 535	726 740
		866 000	774 000	757 000	772 000	726 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület	m2	775 500
Figyelembe vett terület	m2	70
Tároló területe	m2	
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)		54 285 000

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslési vélemény

1 minimum

726 000

866 000

2 maximum

775 500

3 számtani átlag

775 500

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1027 Budapest, Margit körút 12.
2021.09.06

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

FELEPTMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

forrás: ingatlan.com

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Cím	1027 Budapest, Margit körút 12.	Budapest, II. ker Margit körút üzletelhelyiség	Budapest, II. ker Vitéz utca üzletelhelyiség	Budapest, II. ker Jurányi utca üzletelhelyiség	Budapest, II. ker Fő utca üzletelhelyiség	Budapest, II. ker Kis Rókus utca üzletelhelyiség	Budapest, II. ker Fény utca üzletelhelyiség
Komfortfokozat	kn	ók ú.	ók m.	ók m.	ók m.	ók m.	ók m.
Üzletelhelyiség 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	21 500 000	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
Üzletelhelyiség hasznos területe (m2)	70	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	-						
Tulajdonár: viszonytípusa	-	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektós 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

Jól látható terekkel rendelkező, bejárata a Margit körútról, Földszint állapot. Villanóerdő jól látható.

Margit köz látható, jól látható, nagy terekkel, korcsosított állapot, bevezetéssel

Szűkebb helyiség, kényelmes bejárata, kis konyhával, felújítandó

Gazdasági kiakasztás helyiség, bejárata az udvaron át lehetséges, jól látható, megközelíthető.

Környéken utcai bejárattal, nagy terekkel, megközelíthető, üzleti állapot

T.ímez előkereséssel nyíló, utcáról jól látható, kényelmesen megközelíthető, konyhával, felújítandó, mince, felújítandó.

Fény utcai piacra érkező, megközelíthető, üzleti területtel, jó elhelyezkedéssel, üzleti állapot.

ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

KERESKEDELMI FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kérelmett értékek

866 051	774 057	757 037	772 535	726 740	758 834
866 000	774 000	757 000	772 000	726 000	758 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)

Teljes terület	m2	775 500
Figyelembe vett terület	m2	70
Tároló területe	m2	
Üzletelhelyiség becsült értéke (Ft)		54 285 000

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékbecslői vélemény

1 minimum

726 000

2 maximum

866 000

3 számtani átlag

775 500

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Értékelés tárgya 1027 Budapest, Margit körút 12.
Értékelés időpontja: 2021.09.06

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

FELEPITMENYES INGATLAN ÉRTÉKELESE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKOZELÍTÉS

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
1027 Budapest, Margit körút 12.			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		kn	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota		m	ü.	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)		70	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		-						
Korrektciós 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

Jól látható kirakattal rendelkező, bejárata a Margit körútról. Felújított állapot. Villamosodó jól látható. Margit híd lábánál, jól látható, nagy kirakatos, korszerű étterem, be rendezéssel. Szuterén helyiség, kecsény lejárattal, kis kirakattal, felújítandó. Garázsból kikapott helyiség, bejárata az utcán és leereszk. Jól látható, megközelíthető. Közvetlen utcai bejárat, nagy kirakatos, megközelíthető műszaki állapot. T. ház elektromosodó nyíló, utcáról jól látható, kényelmesen megközelíthető, kirakata nincs, felújítandó. Fény utcai piacon délután, megközelíthető műszaki tartalommal, jó elhelyezkedéssel, műszaki állapotai.

ÉRTÉKUIGAZÍTÁS

ELHEL YEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG

KERESKEDELMI FAKTOR

MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek	866 051	774 057	757 037	772 535	726 740	758 834
	866 000	774 000	757 000	772 000	726 000	758 000

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	775 500
Teljes terület	m2
Figyelembe vett terület	m2
Tároló területe	m2
Üzlethelyiség becsült értéke (Ft)	54 285 000

Statiszt. mérőszám

Érték

Értékből vélemény

1 minimum	726 000
2 maximum	866 000
3 számtani átlag	775 500

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: 8000004/405008/2021

2021. 08. 30

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13520/0/A/1 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II. KER. Margit körút 12. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	aszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

Érlethehelyiség	70	0 0	70/1673	Állami
-----------------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 103961/1991/1991.07.03

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96050/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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