INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
14812/0/A/3 Hrsz. alatti

üzlethelyiség megnevezésű

ingatlanról

Immowell 2002 Kft.

ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint

14812/0/A/3 Hrsz. alatti

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

89 300 000,- Ft.

azaz

Nyolcvankilencmillió-háromszázezer forint.

Budapest, 2021. augusztus 12.

Készítette:

.....

Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

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 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 2021. augusztus 11.-én.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2021. augusztus 12.

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 tényt, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyonértékelési 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 ismételten 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 237 m^2, amelyből a pince szint 88 m^2, a földszint 102,22 m^2 és a galéria 47 m^2. A külső nyílászárók újszerűek, hőszigetelt kivitelűek. A külső nyílászárók előtt fém rács található. A kirakatok a Bécsi útra néznek. A falak festettek, a padló közelében a vakolat számos helyen hiányzik. A padló burkolata kőburkolat és szalagparketta, általános állapotuk megfelelő. Az üzlethelyiség jelenleg kávézóként működik. Mosogatók, szagelszívó, sütödei kemence került egy leválasztott területre. Kiszolgálópult és üzlettér található a tér felé eső részben. A galérián egy iroda és egy öltöző wc-vel lett kialakítva. Az ingatlan fűtése lapradiátorokkal és egy gázcirkóval történik. A vendég WC-k a földszinten találhatóak. A wc-k oldalfalán ázás nyomokat lehet találni. A melegvíz ellátásról a gázcirkó gondoskodik. Az ingatlanban található egy teherlift, melyet valamelyik előző üzemeltető szerelhetett be. jelenleg nem működik. Az ingatlan hátsó részében két szerelt hűtőkamra található. A földszinten, a közlekedő felett az első emeletről származó beázás nyomai láthatóak. A pince kényelmes alapterületű, boltíves kialakítású, egy légterű. Az utcai oldalon régi ázás nyomai láthatóak, valószínűleg az utcai szigetelés hiányának következménye. A pince szellőző ablakai a Bécsi út felé tekintenek.
Az ingatlan összközműves és minden mérővel rendelkezik.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
Helyrajzi szám:	14812/0/A/3
Típusa:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	237 m²
Épület építési éve:	1898 körül
Építési mód:	Zártsorú

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az üzlethelyiség 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 mikrokörnyezetbeli 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 (516 167,- Ft/m²), a pincehelyiség kompenzált és az utcai helyiségek nettó alapterületével (88*0,25+151 m²=173 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

516 167,- Ft/m² * 173 m² = 89 296 833,- Ft.

kerekítve

89 300 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2021. augusztus 12.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét
89 300 000,- Ft.
azaz
Nyolcvankilencmillió-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 helytállók.
- 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. augusztus 12.

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

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTÉKBECSLŐ TÁBLÁZAT

Értékelés tárgya ***10 3 Budapest, Zsigmond tér . földszint***
Értékelés időpontja: ***2021.07.08***

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

FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖTELÍTÉS

forrás: origoingatlan.hu

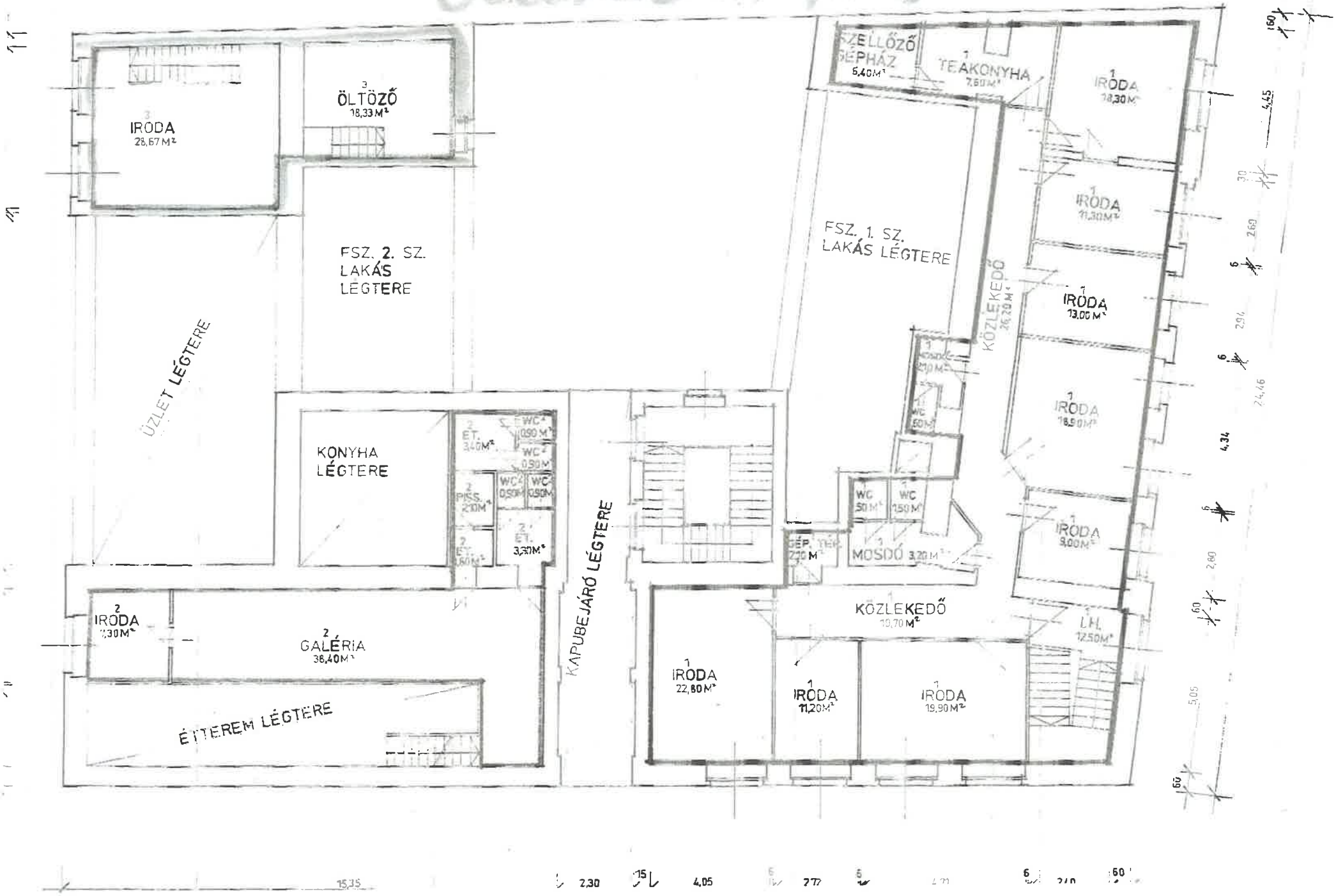
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító -2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5	Összehasonlító -
Cím	10 3 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint	Budapest, II.ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II.ker Vitéz utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Jurányi utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Fő utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Kis Rókus utca Üzlethelyiség	Budapest, Fény utca Üzlethelyi
Komfortfokozat	[illegible]	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota		ú.	m.	m.	m.	m.	m.
Gazdasági tényezők:	2 8						
Ár (Ft)	-	1 170 000 000	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 00	109 00
Bontási/Kompenz. költség	-	90 000 000		0	0		
Korrigált Ár	-	1 170 000 000	21 500 000	21 000 000	99 000 000	17 900 0	109 00
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)	15	712	31	47	142		
Tároló hasznos területe (m2)	8						
Egységár (Ft/m2)							
Fajlagos ár Ft	-	1 643 258	693 548	446 809	697 183	497 2	990
Telek érték							
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínala	Kinál	Ki
Korrekciós tényező	--	0,90	0,90	0,90	0,9	0,	
Korrigált ár	--	963 000 000	19 350 000	8 900 000	89 100 00	16 110 0	98 10
Korrigált ár (Ft/m2)	--	1 352 528	624 194	402 128	627 465	447	89
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS		Margit híd közelénél, jól látható, nagy kirakatos, korszerű étterem, berendezéssel	Szuterén helyiség, keskeny bejárattal, kis kirakattal, felújítandó	Garázsból kialakított helyiség. Bejárata az udvaron át lehetséges. Jól látható, megközelíthető.	Kőrvonalon utcai bejárat, nagy kirakatok, megfelelő műszaki állapot.	Tabán előkertjéből nyílik, az utcáról jól látható, kényelmesen megközelíthető, kirakat nincs, felújítandó	Fény utcai pla: étkezde, megfe műszaki tartalom elhelyezkedés műszaki állapot
ELHELYEZKEDÉS		0,80	5	1,10	1,05	1,05	0,90
KERESKEDELMI FAKTOR		0,79	00	1,04	0,99	0,99	0,79
MŰSZAKI MINŐSÉG		0,63	82	1,10	0,80	1,05	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		538 523	537 431	506 037	521 80	488 4	507
Kerekített értékek		538 000	537 000	506 000	521 000	488	507

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)		516 167
Teljes terület	m2	
Figyelembe vett terület	m2	151
Pince területe	0,25 m2	88
Üzlethelyiség becsült nettó értéke (Ft)		89 296 833

Statisztikai mérőszám	Érték	Értékbecslési v
1 minimum	488 000	
2 maximum	538 000	
3 számtani átlag	516 167	

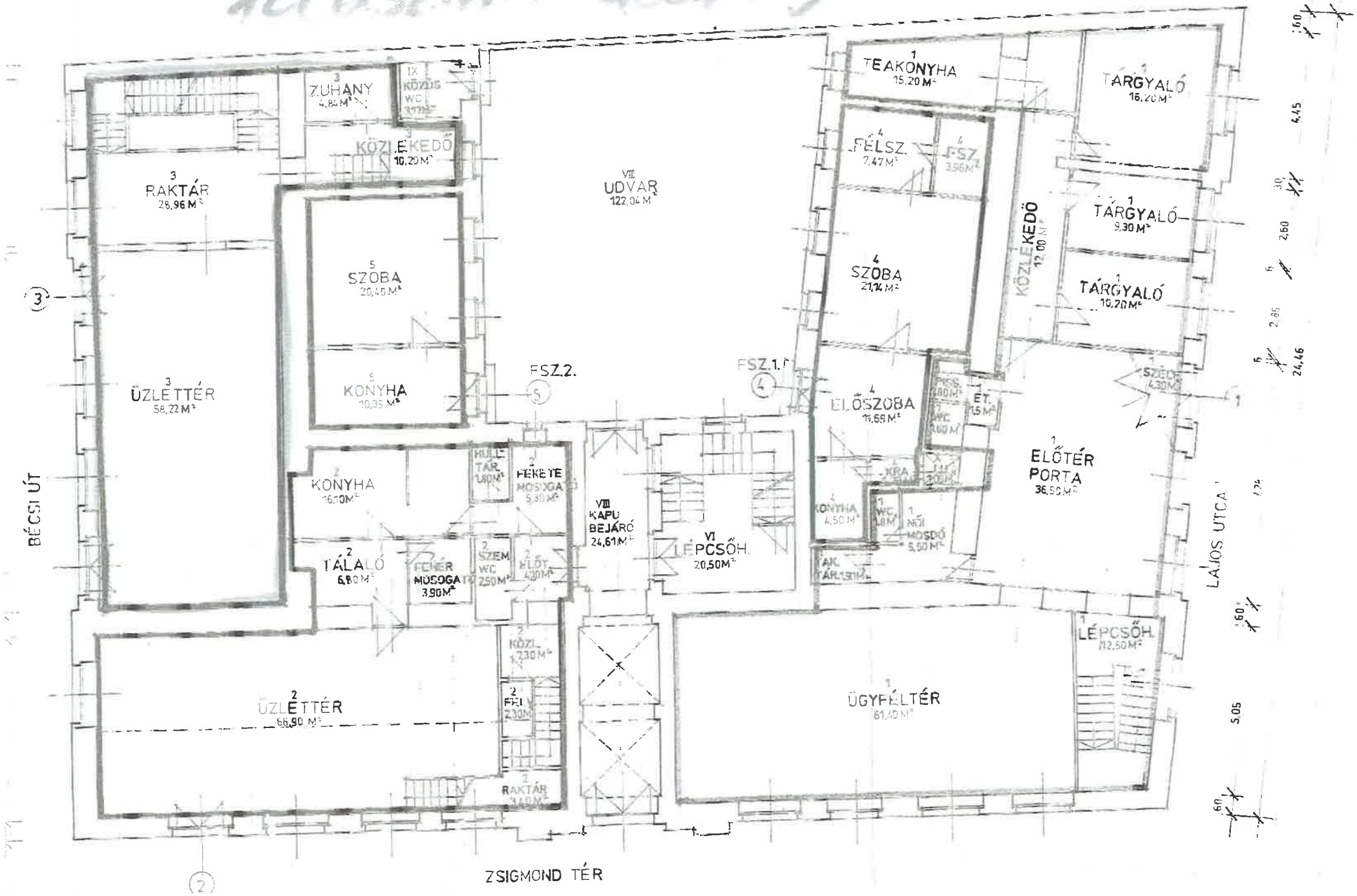
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Galéria alaprajza

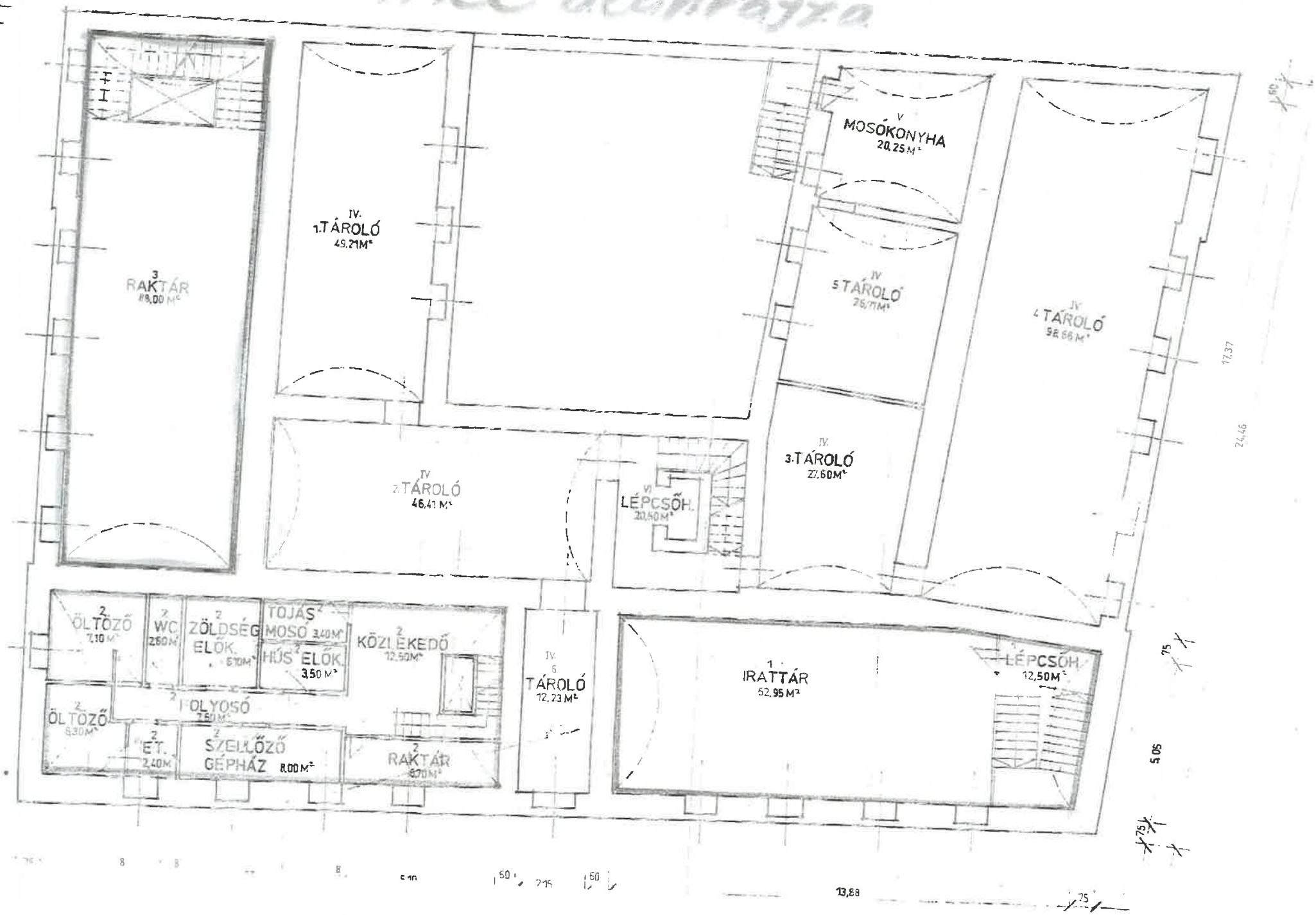


HRSZ. 14812/0/A/3

Földszinti alaprajz



Pincé alaprajza



1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.)** szám alatti **földszinti üzlethelyiség** mely áll: **pinceszint**: irattár, lépcsőház (65,45 m²), **földszint:** teakonyha, közlekedő, 3 tárgyaló, szélfogó, előtér, porta, WC előtér, 2 WC, pissoár, női mosdó, takarítószer tároló, ügyféltér, lépcsőház, (191,70 m²), **galériaszint:** szellőzőgépház, teakonyha, 2 közlekedő, 8 iroda, gépésztér, 2 mosdó, lépcsőház, 3 WC helyiségekből (199,80 m²) **összesen:** 456,95 m² **(kerekítve: 457 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **1736/10000** hányadrész.

2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.)** szám alatti **földszinti üzlethelyiség** mely áll: **pinceszint**: közlekedő, húselőkészítő, tojásmosó, zöldségelőkészítő, WC előtér, 2 öltöző, folyosó, előtér, szellőzőgépház, raktár (66,20 m²), **földszint:** konyha, hulladéktároló, fekete mosogató, tálaló, fehér mosogató, személyzeti WC, gazdasági előtér, közlekedő, teherfelvonó, raktár, üzlettér (120,90 m²), **galériaszint** : iroda, előtér, pissoár, 2 WC előtér, 4 WC (21,30 m²), galéria **közlekedő** helyiségekből (38,40 m²) **összesen:** 227,60 m² (kerekítve: 228 m²) **alapterülettel**, és a közös tulajdonból **865/10000** hányadrész.

3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.)** szám alatti **földszinti üzlethelyiség** mely áll: **pinceszint**: raktár (88 m²), **földszint:** üzlettér, raktár, közlekedő, zuhanyozó (102,22 m²), **galériaszint**: **iroda, öltöző** helyiségekből (47 m²) **összesen:** 237,22 m² **(kerekítve: 237 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **900/10000** hányadrész.

4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 1.** szám alatti **1,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből álló öröklakás, 49,99 m² **(kerekítve: 50 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **190/10000** hányadrész.

A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 2.** szám alatti **1 szoba**, konyha, helyiségekből álló öröklakás, 30,79 m² **(kerekítve: 31 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **118/10000** hányadrész.

6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 11.** szám alatti **4,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 138,14 m² **(kerekítve: 138 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **524/10000** hányadrész.

7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt Budapest, II., **Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 12.** szám alatti **3 szoba**, 2 konyha, kamra, előszoba, WC, fürdőszoba+WC-vel, közlekedő helyiségekből álló társbérleti öröklakás 132,37 m² **(kerekítve: 132 m²) alapterülettel**, és a közös tulajdonból **501/10000** hányadrész.