

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról



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**

54 700 000,- Ft

azaz

Ötvennégymillió-hétszázezer forint.

Budapest, 2022. január 31.

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 2022. január 31.

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/társasházas 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 terméskövel 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 cukrászdként 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:

Ingotlan 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:	Zárt sorú
Üzlethelyiség komfortja:	Komfortos
Széljegy:	nincs

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ 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- vétel 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 (683 667,- Ft/m²), a nettó alapterületével (80 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$683\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 80 \text{ m}^2 = 54\,693\,333,-\text{Ft}$$

kerekítve

54 700 000,- 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 2022. január 31.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

54 700 000,- Ft

azaz

Ötvennégymillió-hétszázezer forint

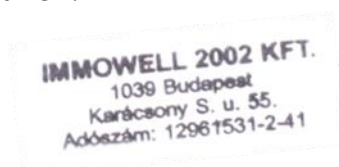
összegben állapította meg,

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, 2022. január 31.




.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:

