

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

**1024 Budapest, Margit körút 7. 4. emelet 3/A. szám alatti
lakás megnevezésű**

**13388/0/A/31
hrsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Margit körút 7. 4. emelet 3/A.

**13388/0/A/31
hrs. alatti**

**lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke**

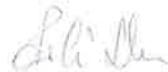
50 400 000,- Ft.

azaz

Ötvenmillió-négyszázezer forint

Budapest, 2022. május 04.

Készítette:



.....
Mikó Sándor MScRE
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
1027 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1024 Budapest, Margit körút 7. 4. emelet 3/A. szám alatti lakóingatlan (lakás)
nyíltpiaci 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. május 04.

Értékelés érvényességi ideje: 90 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A II kerületben kialakult lakások értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- A lakások műszaki állapotát.
- Az ingatlan értékesíthetőségét.

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 hídhoz közel, a Frankel Leó úti kereszteződéshez nem messze helyezkedik el. A terület, közlekedési szempontból jónak tekinthető. Tömegközlekedési eszközök közül a Margit körúton, a villamos vezet a Széll Kálmán tér, illetve a belváros irányába, ahonnan a metró már elérhető. Gépkocsival szintén a forgalmas Margit körút vezet a város különböző pontjai felé. Parkolni közvetlenül a ház előtt nem lehet, csak a környező utcákban, 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/társasházak épületek, valamint a kereskedelmi célú ingatlan, üzlet. Az épület közvetlen szomszédságában lakó épületek, valamint kiskereskedelmi helyiségek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

Az ingatlan az 1905-ben épült társasház 4. emeleti lakása. Ez a ház legfelső szintje. A lakás a társasházi függőfolyosóról közelíthető meg. Az ingatlan alapterülete 63 m², amely előszoba, félszoba, konyha, wc, fürdőszoba és szoba helyiségekből áll. A bejárati ajtó az előszobába konyhába nyílik, melyből a szobát és a konyhát közelíthetjük meg. A lakás fűtéséről parapet konvektor gondoskodik. A használati melegvizet egy fali gázkazán biztosítja. A külső és belső nyílászárók fából készültek, állapotuk felújítandó. A falak festettek, a konyhában kb. 1,6 méterig csempe burkolat van. A padló burkolata a konyhában és wc-ben járólap, a fürdőszobában linóleum, a többi helyiségben parketta. A konyhában egy kéttálcás mosogató valamint egy gáztűzhely található. A lakásba minden közműkapcsolat kiépítésre került és mérőórákkal is rendelkezik. A szobában egy régi beázás nyomai láthatóak a mennyezeten. A lakás kiürített és felújítandó állapotú.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Margit körút 7. 4. emelet 3/A
Helyrajzi szám:	13388/0/A/31
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	63 m ²
Bejegyzés:	Nem tartalmaz

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte a lakás 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. A lakás hasznosítása mint a szomszédos ingatlanok bővítése.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált lakás sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (799 500,- Ft/m²), a nettó alapterülettel (63 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$799\,500,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 63 \text{ m}^2 = 50\,368\,500,- \text{ Ft}$$

kerekítve

50 400 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Margit körút 7. 4. emelet 3/A. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. május 04.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci bruttó értékét

50 400 000,- Ft

azaz

Ötvenmillió-négyszázezer 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. május 04.



Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

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

Értékelés tárgya
Értékelés időpontja:

1024 Budapest, Margit körút 7. IV. emelet 3/A.
2022.05.04

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

FELEPITMENYES INGATLAN ERTEKELESE - 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, Margit körút 7. IV. emelet 3/A.		1024 Budapest, Margit körút 7. IV. emelet 3/A.	Budapest II. k. Margit körút lakás	Budapest II. k. Margit körút lakás	Budapest II. k. Margit körút lakás	Budapest II. k. Margit körút lakás	Budapest II. k. Margit körút lakás	Budapest II. k. Margit körút lakás
Cím		ök f. m. 1905	ök. m. m. 1905	ök. m. m. 1905	ök. m. m. 1905	ök. m. m. 1905	ök. ú. m. 1905	ök. m. m. 1905
Komfortfokozat		–	72 900 000	54 900 000	44 950 000	79 900 000	72 900 000	56 000 000
Lakás állapota		–	0	0	0	0	0	0
Ház állapota		–	72 900 000	54 900 000	44 950 000	79 900 000	72 900 000	56 000 000
Ház kora:		63	81	64	56	85	70	63
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)		–	72 900 000	54 900 000	44 950 000	79 900 000	72 900 000	56 000 000
Bontási/Kompenz. költség		–	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		–	72 900 000	54 900 000	44 950 000	79 900 000	72 900 000	56 000 000
Lakás hasznos területe (m2)		63	81	64	56	85	70	63
Tároló hasznos területe (m2)		–	900 000	857 813	802 679	940 000	1 041 429	888 889
Egységár (Ft/m2)		–	900 000	857 813	802 679	940 000	1 041 429	888 889
Fajlagos ár Ft		–	900 000	857 813	802 679	940 000	1 041 429	888 889
Telek érték		–	900 000	857 813	802 679	940 000	1 041 429	888 889
Tulajdonátr. viszonya/típusa		–	900 000	857 813	802 679	940 000	1 041 429	888 889
Korrekciós tényező		1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Korrigált ár		–	68 526 000	51 606 000	42 253 000	75 106 000	68 526 000	52 640 000
Korrigált ár (Ft/m2)		–	846 000	806 344	754 518	883 600	978 943	835 556

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS	1,00	1,01	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ELHELYEZKEDEÉS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ÉPÜLET ÁLLAGA	1,00	1,01	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MŰSZAKI MINŐSÉG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
HASZNOSÍTHATÓSÁG	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94	0,85	0,95	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	803 700	773 687	766 967	830 584	832 101	793 778
Kerekített értékek	803 000	773 000	766 000	830 000	832 000	793 000

KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)	799 500	Értékbecslői vélemény
Teljes terület	m2	1 minimum
Figyelembe vett terület	m2	2 maximum
Tároló terület	m2	3 számtani átlag
Tároló értéke Ft	50 368 500	766 000
Lakás becsült értéke (Ft)	50 368 500	832 000
		799 500

Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő

Fotódokumentáció:



