

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1024 Budapest, Keleti Károly utca 12. szám alatti

13291/0/A/2 Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1024 Budapest, Keleti Károly utca 12. szám alatti

13291/0/A/2 Hrsz.-ú

**üzlet megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke:**

46 900 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-kilencszázezer forint.

Budapest, 2022. május 30.

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 Önkormányzata
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

1.2 Megbízás tárgya

1026 Budapest, Keleti Károly utca 12. szám alatti üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, nyíltpiaci bruttó 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 és fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2022. május 30.

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 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 központi részén a Mechwart térnél a Keleti Károly utcában, közel a Margit körúthoz helyezkedik el. A közvetlen környezetében többszintes polgári stílusú bérházak illetve kisebb kereskedelmi egységek találhatók. Közelében helyezkedik el a KSH központi épülete.

A terület közlekedési és infrastrukturális szempontból kedvező. Az ingatlan a Margit krt. irányából számos tömegközlekedési eszközzel könnyen elérhető. Gépkocsival a Margit krt. felől illetve Marczibányi tér 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 Mammút üzletközpont, a Marczibányi tér és a Millennáris Park számos szórakozási sport és kulturális program lehetőséget kínál.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan a Keleti Károly utca 12. szám alatti emeletes ház földszintjén található, melynek ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása üzlethelyiség. Az ingatlant közvetlenül a Keleti Károly utca felől lehet megközelíteni. Az ingatlan portál szerkezete felújított, hőszigetelt kivitelű. A kirakata a Keleti Károly utcára tekint. Az üzlet jól látható a hegyről gépjárművel közlekedők részéről. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Fűtését a társasház rendszeréről kapja. Az ingatlan több helyiségből áll, üzlettér, tároló, vendég wc-k és személyzeti wc. Az ingatlan az elmúlt években lett felújítva. Az üzlettér kőburkolatú, állapota felújított. A falak festettek, az üzlettérben tapéta. A mennyezetet gipszkarton épített álmennyezet takarja. A gépészet, szaniterek és burkolatok az elmúlt években lettek minőségi anyagokkal, eszközökkel cserélve. Beázásnak, repedésnek nincs látható nyoma. Az ingatlannak saját víz- és elektromos áram mérője van. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosítja. Az üzlettérben egy épített virágfal található.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 12.
Helyrajzi szám:	13291/0/A/2
Típusa:	Üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	65 m ²
Épület építési éve:	1930 körül

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításon alapuló értékelését, mint utcafrontos üzlethelyiség. 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

Az 1. számú mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (721 667,- Ft/m²), az üzlettér nettó alapterületével (65 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$721\,667,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 65 \text{ m}^2 = 46\,908\,333,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

$$46\,900\,000,- \text{ Ft.}$$

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest, Keleti Károly utca 12. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletekben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. május 30.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

46 900 000,- Ft.

azaz

Negyvenhatmillió-kilencszázezer 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, 2022. május 30.



.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

