

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti

13388/0/ A/46 Hrsz.-ú
üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti

13388/0/A/46 Hrsz.-ú

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

180 200 000,- Ft.

azaz

Száznyolcvanmillió-kettőszázezer forint.

Budapest, 2022. szeptember 19.

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 7. 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. szeptember 19.

Értékelés érvényességi ideje: 180 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 180 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/társasházak épületek, 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 VASEDÉNY üzletként használnak. Bejárata közvetlenül a Margit körútról és a szomszédos Mecset utcáról nyílik. A vizsgált ingatlanban minden közmű kapcsolat megtalálható. A fűtést központi gázkazánnal oldják meg, mely az ingatlanhoz tartozó pincében található. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. A padló az üzlettérben kőpadló, a pincében simított beton a galérián linóleum. Az ingatlan nyílászárói nem hőszigetelt kivitelűek. Az üzlettér klímatisztított. Az utca felőli kirakatok tágas betekintést engedélyeznek az utca felől. Az üzlettér mögött konyha-étkező, galérián a szociális helyiségek és raktár, míg a pincében csak raktár működik. A pince résznek a Mecset utca felől külön bejárata van. A pince és a földszint között egy teherszállító lift került beépítésre.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1027 Budapest, Margit körút 7.
Helyrajzi szám:	13388/0/A/46
Típusa:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Összterület:	385 m ²
Funkciók területei:	258 m ² földszint (113 m ² üzlettér + 145 m ² raktár) +127 m ² pincei raktár

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan 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.

4.1. Piaci összehasonlítás (földszint és galéria rész)

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (633 667,- Ft/ m²), a nettó alapterületével (258 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$633\,667,- \text{ Ft/m}^2 * 258 \text{ m}^2 = 163\,486\,000,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

163 500 000,- Ft.

4.2. Piaci összehasonlítás (pince rész)

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (131 333,- Ft/ m²), a nettó alapterületével (127 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$131\,333,- \text{ Ft/m}^2 * 127 \text{ m}^2 = 16\,679\,333,- \text{ Ft.}$$

kerekítve

16 700 000,- Ft.

4.3. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Margit körút 7. szám alatti üzlethelyiség becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a két funkció értékét összeadva (üzlettér 163 500 000,- Ft + pince 16 700 000,- Ft) kapott értéket, a 2022. szeptember 19.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

180 200 000,- Ft.

azaz

Száznolcvanmillió-kettőszázezer forint.

összegeben 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.

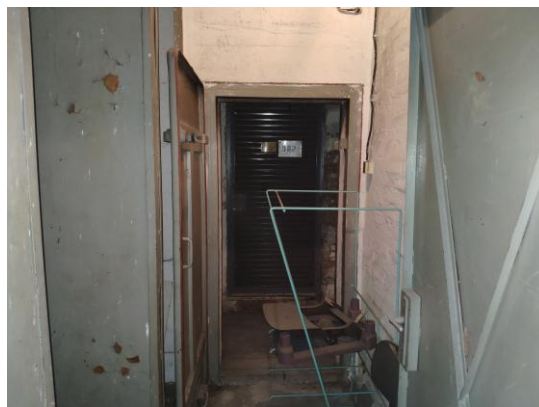
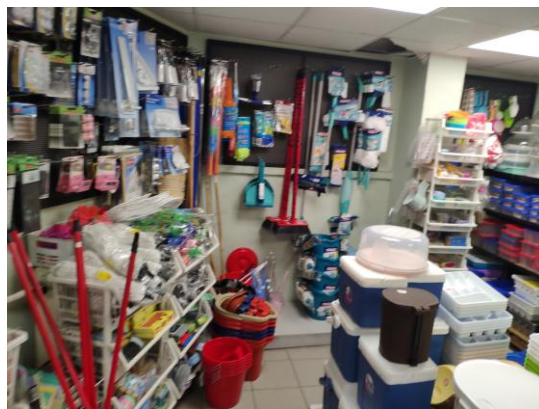
Budapest, 2022. szeptember 19.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lili".

.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Értékelés tárgya		1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség						
Értékelés időpontja:		2022.09.19						
Hszr:13388/0/A/1								
ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű								
FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - 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
		1027 Budapest, Margit körút 7. földszint, üzlethelyiség	Budapest, II.ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II.ker Margit körút üzlethelyiség	Budapest, II.ker Fény utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Keleti Károly utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Tölgyfa utca üzlethelyiség	Budapest, II.ker Buday László utca üzlethelyiség
Cím								
Komfortfokozat		kn	ök	ök	ök	ök	ök	ök
Üzlethelyiség állapota		m	m.	m.	m.	m.	ú.	ú.
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)		--	25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Bontási/Kompenz. költség		--	0		0	0	0	0
Korrigált Ár		--	25 000 000	800 000 000	43 000 000	89 800 000	64 900 000	59 900 000
Üzlethelyiség hasznos területe (m2)		258	30	800	71	102	71	72
Tároló hasznos területe (m2)								
Egységár (Ft/m2)								
Fajlagos ár Ft		--	833 333	1 000 000	605 634	880 392	914 085	831 944
Telek érték								
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező		--	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		--	22 500 000	720 000 000	40 850 000	80 820 000	58 410 000	53 910 000
Korrigált ár (Ft/m2)		--	750 000	900 000	575 352	792 353	822 676	748 750
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS		Jól látható kirakattal rendelkező, Bejárata a Margit körútról. Megfelelő állapot. Villamosról jól látható.	Mammutfal szemben, felszuterén üzlet, használható állapotban kis rezsivel.	Volt étterem, több szinten, megfelelő állapotban.	Fény utcai piacon, üzlethelyiség, utcai kirakattal, magas rezsivel.	Közvetlen utcai bejárat, nagy kirakatok, megfelelő műszaki állapot.	Utcaról megközelíthető, felszuterén, volt étterem, nincs kirakata.	Utcai helyiség, megfelelő műszaki tartalommal, jó elhelyezkedéssel, műszaki állapottal.
ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG			1,05	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00
KERESKEDELMI FAKTOR			1,00	1,00	0,90	1,15	1,12	1,15
MŰSZAKI MINŐSÉG, MÉRET. REZSI			0,80	0,75	1,30	0,70	0,70	0,75
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			630 000	641 250	605 846	637 844	644 978	645 797
Kerekített értékek			630 000	641 000	605 000	637 000	644 000	645 000
KORRIGÁLT EGYSÉGARAK ÁTLAGA (Ft/m2)			633 667					
Teljes terület		m2			Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény	
Figyelembe vett terület		m2	258					
Tároló területe		m2			1 minimum	605 000		
Üzlethelyiség becsült nettó értéke (Ft)			163 486 000		2 maximum	645 000		
					3 számtani átlag	633 667		
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő								

Értékelés tárgya		1027 Budapest, Margit körút 7. pince						
Értékelés időpontja:		2022.09.19						
Hszr:13388/0/A/1								
ök=összskomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű								
FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - 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
		1027 Budapest, Margit körút 7. pince	Budapest, VII.ker Erzsébet körút pince	Budapest, VII.ker Wesselényi utca pince	Budapest, VIII.ker Bacsó Béla utca pince	Budapest, III.ker Meggyfa utca pince	Budapest, IX.ker Ferenc körút pince	Budapest, VIII.ker Bauer Sándor utca pince
Cím								
Komfortfokozat		nk	nk.	nk.	nk.	nk.	nk.	nk.
Pince állapota		f.	f.	f.	f.	f.	f.	f.
Gazdasági tényezők:								
Ár (Ft)		--	14 300 000	19 900 000	51 000 000	14 900 000	10 900 000	31 000 000
Bontási/Kompenz. költség		--	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár		--	14 300 000	19 900 000	51 000 000	14 900 000	10 900 000	31 000 000
Pince hasznos területe (m2)		127	75	87	342	155	91	381
Tároló hasznos területe (m2)								
Egységár (Ft/m2)								
Fajlagos ár Ft		--	190 667	228 736	149 123	96 129	119 780	81 365
Telek érték								
Tulajdonátr. viszonya/típusa		--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrektciós tényező		--	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált ár		--	12 870 000	17 910 000	45 900 000	13 410 000	9 810 000	27 900 000
Korrigált ár (Ft/m2)		--	171 600	205 862	134 211	86 516	107 802	73 228
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS								
ELHELYEZKEDÉS, HASZNÁLHATÓSÁG								
			1,00	1,00	1,10	1,10	1,05	1,20
KERESKEDELMI FAKTOR								
			1,00	0,90	1,00	1,10	1,05	1,20
MŰSZAKI MINŐSÉG								
			0,80	0,78	1,00	1,10	1,10	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			137 280	144 515	147 632	115 153	130 737	115 994
Kerekített értékek			137 000	144 000	147 000	115 000	130 000	115 000
KORRIGÁLT EGYSÉGARAK ÁTLAGA (Ft/m2)			131 333					
Teljes terület		m2			Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény	
Figyelembe vett terület		m2	127					
Tároló területe		m2			1 minimum	115 000		
Pince becsült értéke (Ft)			16 679 333		2 maximum	147 000		
					3 számtani átlag	131 333		
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő								