

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint
14812/0/ A/1 Hrsz. alatti

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról



ÉRTÉKELŐ LAP

1023 Budapest, Zsigmond tér 8. földszint

14812/0/A/1 Hrsz. alatti

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

235 000 000,- Ft.

azaz

Kettőszázharmincötmillió forint.

Budapest, 2023. április 17.

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

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 melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárást választotta.

Az értékelés fordulónapja: 2023. április 17.

Értékelés érvényességi ideje: 180 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 180 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 belső emeleti kialakítással és a hozzá csatlakozó pincei tároló helyiségekkel. Összes alapterülete 457 m², amelyből a pince szint 86,21 m², a földszint 181,55 m² és a belső emelet 190,24 m². A külső nyílászárók újszerűek, hőszigetelt kivitelűek. A kirakatok a Zsigmond térre és a Pacsirtamező utcára néznek. A falak festettek, a padló kő és padlószőnyeg, a mennyezet gipszkartonból készült. Az ingatlan jelenleg az Önkormányzat Adó irodájának ad helyet. Ennek megfelelően a földszinten ügyféltér és irodák, az emeleten irodák találhatóak. Az ingatlan fűtése gázcirkóval történik. Az ingatlan szellőző rendszere az emeleti gépész helyiségben került beépítésre. A vendég WC-k a földszinten találhatóak. A melegvíz ellátásról elektromos bojler gondoskodik. Az ingatlanban található két belső lépcső is melyek két egymástól elkülönülő pincei területre vezetnek. Mindkét pincei rész tárolóként, raktárként működik. 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/1
Típusa:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	II. kerületi Önkormányzat
Terület:	pince: 86,21 m ² + fszt: 181,55 m ² + emelet: 190,24 m ² = 457 m ²
Épület építési éve:	1898 körül
Építési mód:	Zártsorú

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 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 (597 333,- Ft/m²), a pincehelyiség kompenzált és az utcai helyiségek nettó alapterületével (86,21*0,25+371,79 m²=393,34 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét.

$$597\,333,-\text{ Ft/m}^2 * 393,34\text{ m}^2 = 234\,956\,587,-\text{ Ft.}$$

kerekítve

235 000 000,- 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 2023. április 17.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci nettó értékét

235 000 000,- Ft.

azaz

Kettőszázharmincötmillió 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, 2023. április 17.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:

