

Az értékelés azonosítója: F21Á168

SZAKMAI ÁLLÁSFOGLALÁS

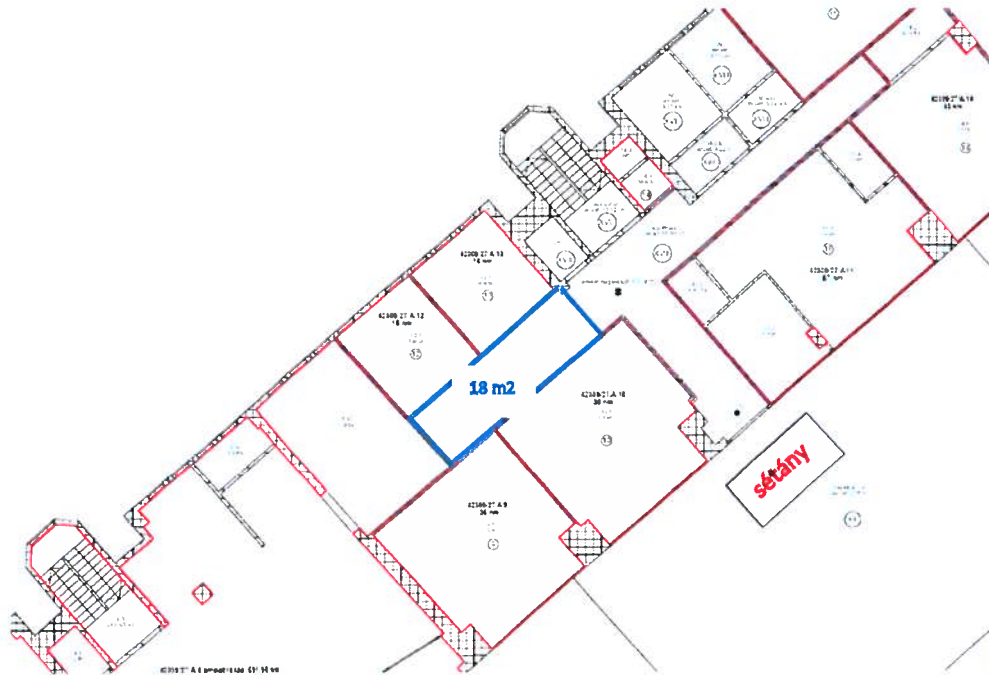
a 1108 Budapest Újhegyi sétány 16. szám alatti, 42039/27 hrsz.-ú közösségi épület emeleti közlekedőjének 18 m²-es részére vonatkozó, TRIVÁL Bt. által 2021. június 15-én kiadott ingatlan értékbecslésről

A Budapest X. ker. Újhegyi sétány 16. szám alatti, 42039/27 hrsz.-ú udvar és közösségi épület megnevezésű, társasházi ingatlan közös tulajdonban lévő emeleti közlekedőjének 18 m²-es részére vonatkozóan a Kőbányai Vagyongazdálkodási Központ Zrt. megbízásából a TRIVÁL Bt. (Szatmári Károly ingatlanvagyon-értékelő) 2021. június 15-i határral ingatlanforgalmi értékbecslést készített.

A Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízásából feladatunkat képezte tárgyi értékbecslés felülvizsgálata abból a célból, hogy az abban - az értékelés összesített eredményeként - meghatározott forgalmi érték elfogadható-e a BFVK Zrt. ingatlanvagyon értékelési módszertana alapján.

Az értékelt ingatlanrész a rendelkezésünkre álló alapító okiratban VIII. számmal jelölt közös tulajdonú közlekedő része, melynek üzletházon belüli elhelyezkedésére kevés információ van az értékbecslésben, ezért ezt az alábbi rajzokon mutatjuk be. Az emeleti alaprajzon nyíllal bejelölt, értékelt folyosórészről megállapítható, hogy a 42309/27/A/9, 42309/27/A/10, 42309/27/A/12, 42309/27/A/13 albetét számú, üzlet és raktár funkciójú helyiségek fogják közre.





Az értékbecslésben az értékelő a forgalmi érték meghatározásához két módszert alkalmazott. A piaci összehasonlító módszerhez adásvételi adatokat használt fel, de az adatok forrását nem jelölte meg. A hozam alapú módszerhez kínálati bérleti díjakat gyűjtött össze. Az értékelő a végleges forgalmi értéknek a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket fogadta el.

A TRIVÁL Bt. által az emeleti közös tulajdonú közlekedő 18 m²-es részére megállapított forgalmi értékből számítható fajlagos érték, kerekítve, bruttó 201 000 Ft/m².

Ha ezt összevetjük a 2020.03.19-én a BFVK Zrt. ugyanezen a szinten lévő könyvtárra megállapított 204 000 Ft/m² + áfa, azaz bruttó 259 000 Ft/m² fajlagos forgalmi értékével megállapíthatjuk, hogy az utóbbi érték közel 27%-kal magasabb. Figyelembe véve azonban, hogy a TRIVÁL Bt. által meghatározott érték közlekedő funkciójú ingatlanrészre, a BFVK Zrt. által meghatározott pedig könyvtárra vonatkozik, az eltérő funkciókból adódó, fajlagos értékek közötti különbség reálisnak mondható.

Az ingatlanra vonatkozó adatokat, az előzményeket és az értékbecslést megvizsgálva, valamint a fenti megállapításokat is figyelembe véve kijelentjük, hogy a vizsgált értékbecslésben meghatározott forgalmi érték megfelelő mértékű, elfogadását javasoljuk.

Budapest, 2021. július 09.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
Móricz István

Reményi Krisztina

Ingotlanvagyon-értékelő
névjegyzékszám: 01380/1994

Ingotlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila

Ingotlan értékbecslési irodavezető