



Forgalmi érték meghatározása – újraértékelés – a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1147 Budapest XIV. kerület Lőcsei utca 5., földszint alatti,
31487/10/A/3 hrsz.-on nyilvántartott iroda besorolású – a természetben lakásként és irodaként
hasznosított ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlan-értékbecselő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. április 9.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELEPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői	13
4.4. Lakáspiaci elemzés	14
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>15</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.4. Összesítő adatok	17
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>17</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat, szintraizok
- Alaprajz
- Településtérkép
- Övezeti besorolás

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Köszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11-17.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. kerület, Lőcsei utca 5., földszint
címe természetben:	1147 Budapest XIV. kerület, Lőcsei utca 5., földszint
helyrajzi szám:	31487/10/A/3
típusa:	iroda
funkciója:	lakás; iroda

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása – újraértékelés -
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	-- m ²
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	101 m ²
Felépítmény figyelembe vett alapterülete:	101 m ²
Értékelés határnapja:	2020. április 9.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	18.500.000 Ft, azaz tizennyolcmillió-ötszázezer forint
-----------------	---

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású. A természetben többségében lakásként hasznosították. Az értékelés a funkció szerint történt.

Az ingatlan a tulajdoni lapon ajtószám nélkül bejegyzett. A rendelkezésre álló Társasház Alapító Okirat és szintraizok, a tulajdoni lap és a Megbízó elmondása alapján egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan a Pósa Lajos és a Lőcsei utca sarkán, külön utcai bejárattal megközelíthető.

Az ingatlanból megközelíthető pinceszint a Társasház Alapító Okiratban nem jelzett, valószínűsíthetően a helységek felsorolásában raktárként szerepel.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása a tulajdoni lapon bejegyzett alapterület figyelembevételével történt.

A Megbízó által, az értékelt ingatlanra készített felújítási költség tervezet részleteit nem ismerjük. A leírtak alapján az ingatlan felújítása a jelenlegi piaci érték ~ fele. Amennyiben a felújítás megtörténik, úgy az értékelt ingatlan piaci értéke ~40%-kal (felújítási költség 50%- a kínálati korrekció 10%) nő.

Várható érték:

Forgalmi érték:	25.900.000 Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázezer forint
-----------------	---

A várható értéket később befolyásolja a felújítás mértéke, elkészültének ideje, a felújítás idején az ingatlan piaci kereslet-kínálat.

A belső megtekintés nem volt lehetséges. Az átadott kulccsal nem nyílt a bejárat. A Megrendelő jóváhagyásával az értékelést külső- és a 2019.02.21-én készült belső fényképfelvételek felhasználásával készítettük el.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

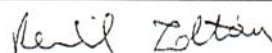
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rácz Krisztina	Képesített Ingatlanvagyon-értékelő (PT A 147466)
----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
B-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft