



Forgalmi érték meghatározása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1145 Budapest XIV. kerület Thököly út 117/A. szám alatti, 32209/1/A/1 helyrajzi számú
alagsorban elhelyezkedő, műhely besorolású ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2021. február 4.



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>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	5
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	10
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
3.3. Az épületek műszaki jellemzői	13
3.4. Ingatlanpiaci elemzés	13
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	15
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	16
4.4. Összesítő adatok	16
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	16

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház alapító okirat
- Műszaki leírás
- Szintra rajz - alaprajz
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A., alagsor
címe természetben:	1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A., alagsor
helyrajzi száma:	32209/1/A/1
ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása	műhely
a vizsgálat tárgya:	használaton kívüli műhely

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelése
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
A vizsgált ingatlan alapterülete	39 m ²
Értékelés határnapja:	2021.02.02.

Elfogadott végső érték:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint
---	---

A meghatározott érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon ajtószám nélkül bejegyzett. Az ingatlan beazonosításához a szintrajz rendelkezésünkre állt. A természetben használaton kívüli műhely, mely a társasház „A” épületében, zárt udvarból megközelíthető alagsori, külön bejáratú terület.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. A megállapított értékek ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

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

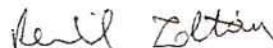
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

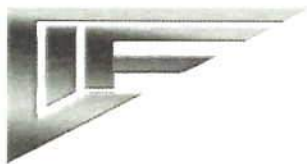
A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

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

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



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



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1 2 8 4 / 2 0 2 1

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingtatlan címe:	1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A. alagsor
Természetbeni címe:	1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A. alagsor
Hrsz:	32209/1/A/1
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A. alagsor
HRSZ:	32209/1/A/1
Ingatlan típusa:	Műhely
Értékelés típusa:	Valós forgalmi érték meghatározása, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %
Értékelt terület:	39 m ²
Értékelés határnapja:	2021.01.26.
Érvényességi határnapja:	2021.07.26.
Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	5.200.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
ellenőrző módszer	3.300.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	5.200.000.- Ft
--------------------------------------	----------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Ötmillió - kétszázezer Forint + ÁFA

Vizsgálatunk tárgyát a **1145 Budapest XIV. ker. Thököly út 117/A. alagsorban** elhelyezkedő műhely, mely természetben egy használaton kívüli műhely/raktár. **Társasház alapító okirat rendelkezésre állt, a vizsgált ingatlanegység a Megbízó adatszolgáltatása alapján beazonosított, 39 m2 alapterületű (tulajdoni lap szerint).**

A belső tér teljesen felújítandó műszaki állapotú. Fűtés nem megoldott az ingatlanban.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2021. január 26.

Készítette:



Illyés Szabolcs

Ingatlanvagyon-értékelő,
építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-8E711207-811/0005