



**Forgalmi érték meghatározása – újraértékelés**  
**a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére**  
a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,  
1149 Budapest XIV. kerület Angol utca 46., földszint alatti,  
31824/0/A/8 hrsz.-on nyilvántartott üzlethelyiségről



Készítette:  
Rácz Krisztina  
ingatlan-értékbecselő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2020. április 10.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalöltői 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>A TELEK ÉS FELEPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>                                      | 9     |
| 4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>                                           | 11    |
| 4.1. A Tulajdoni Lap adatai                                                        | 11    |
| 4.2. Az ingatlan helyszíni adatai                                                  | 11    |
| 4.3. Az épületek műszaki jellemzői                                                 | 14    |
| 4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac                                                     | 15    |
| 5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>                                                        | 17    |
| 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével          | 17    |
| 5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel    | 17    |
| 5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel | 17    |
| 5.4. Összesítő adatok                                                              | 18    |
| 6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>                                                             | 18    |

## M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat
- Szintraajzok
- Műszaki – statikai szakvélemény (2016.04.)
- Településtérkép
- Alaprajz

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

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

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ingtalan címe tul. lap szerint: | 1149 Budapest XIV. kerület, Angol utca 46., földszint |
| címe természetben:              | 1149 Budapest XIV. kerület, Angol utca 46., földszint |
| helyrajzi szám:                 | 31824/0/A/8                                           |
| típusa:                         | üzlethelyiség                                         |
| funkciója:                      | használaton kívüli üzlethelyiség                      |

|                                                  |                                              |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Megbízás célja:                                  | forgalmi érték meghatározása - újraértékelés |
| Értékelt jog:                                    | tulajdonjog                                  |
| Értékelt tulajdoni hányad:                       | 1/1                                          |
| Telek területe:                                  | -- m <sup>2</sup>                            |
| Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete: | 22 m <sup>2</sup>                            |
| Felépítmény figyelembe vett alapterülete:        | 22 m <sup>2</sup>                            |
| Értékelés határnapja:                            | 2020. április 10.                            |

Elfogadott végső érték összesen:

|                 |                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| Forgalmi érték: | <b>4.300.000 Ft, azaz<br/>négy millió-háromszázezer forint</b> |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|

**Megjegyzés:** Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon ajtószám nélkül bejegyzett. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (Tulajdoni lap, Társasház Alapító Okirat, szintraiz, alaprajz) és a Megbízó elmondása alapján az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható.

Természetben az ingatlan az utcafronttal szemben állva, a társasház bejáratától jobbra elhelyezkedő első, utcai bejáratral rendelkező üzlethelyiség.

Az üzlethelyiség a természetben a mellette lévő üzlethelyiséggel összenyitott. A tárgyi ingatlan külön helyrajzi számon nyilvántartott, önálló bejáratral rendelkezik, így önállóan is forgalomképes. A visszaalakítási költség minimális.

Az üzlethelyiség jelenleg nem hasznosított. Műszaki állapota gyenge-felújítandó. A rendelkezésünkre álló műszaki-statikai szakvélemény és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlan jelen állapotában használatra nem alkalmas.

A jelen értékelés a Megbízó jóváhagyásával, külső szemlével, a 2019.06.18-án történt teljes külső- és belső szemle dokumentációjának felhasználásával készült.

A belső műszaki- és esztétikai állapotot nem szemrevételeztük, így feltételezzük az előzményekben dokumentált helyszíni szemle állapotot.

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.

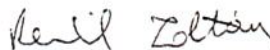
A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezése történt.

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.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BB: 10102244-05684100-01003002



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