



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 Jávorka Ádám utca 10/A. alatti,
31251/3 helyrajzi számon nyilvántartott lakóház udvar besorolású ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. május 25.**



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>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>9</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	9
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	10
3.3. Az épületek műszaki jellemzői	15
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>16</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.4. Összefoglalás	18
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>18</u>

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap (2017.10.19.)
- Térképmásolat (2018.09.03.)
- Övezeti besorolás
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Településtérkép, légi fotó

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest, Jávorka Ádám utca 10/A.
címe természetben:	1147 Budapest, Jávorka Ádám utca 10/A.
helyrajzi száma:	31251/3
típusa:	kivett lakóház, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelés
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény nettó alapterülete:	425,7 m ²
Felépítmény redukált alapterülete:	275,6 m ²
Értékelés határnapja:	2020. május 25.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	53.000.000 Ft, azaz ötvenhárommillió forint
-----------------	--

A meghatározott forgalmi érték igény, per és tehermentes állapotra vonatkozik, valamint ÁFA-t nem tartalmaz.

A jelen értékelés a Megbízó jóváhagyásával külső felvételek és a 2017.10.28-án végzett teljes külső- és belső szemle dokumentációjának felhasználásával készült.

A belső műszaki- és esztétikai állapot nem szemrevételeztük, így feltételezzük az előzményekben dokumentált, 2017.október 28-án végzett helyszíni szemle állapotot. Az alapterület számítás az előzmény értékelés felhasználásával történt.

A térképmásolaton az épület mögött, a telek délnyugati oldalhatárán különálló melléképület került feltüntetésre.

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar besorolású. Az előzmények ismeretében tudjuk, hogy a természetben pince + földszint + 2 emelet szintelosztású épület, melyben szintenként két-két külön bejáratú lakás kialakított. A lakások közművesek, műszaki állapotuk a lakhatás feltételeinek nem tesz eleget.

Az épületbe a gázközmű nem került bevezetésre.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű fele-

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

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

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. sz. 2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



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