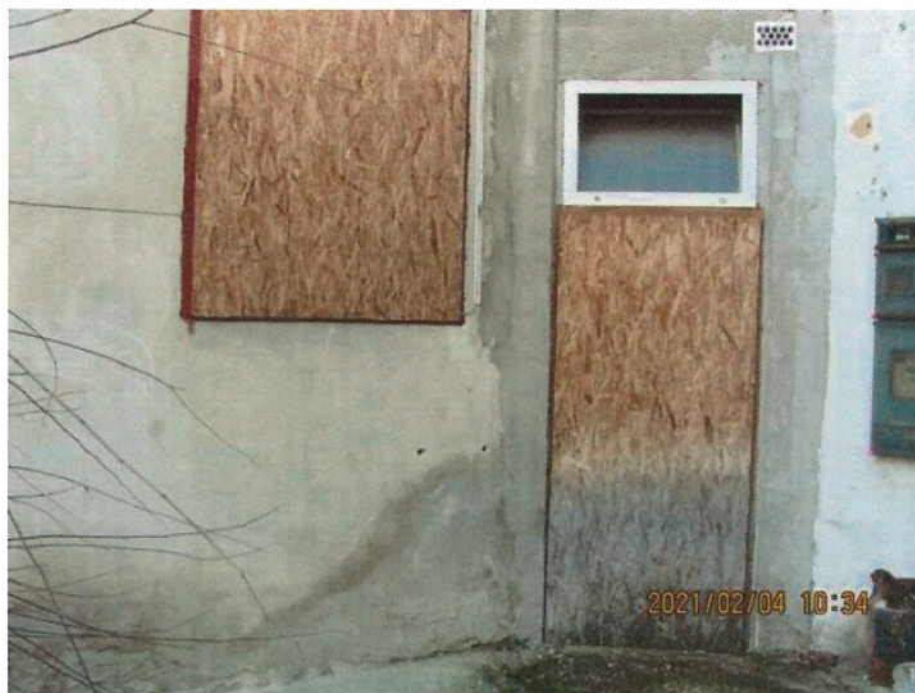




Forgalmi érték aktualizálása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1147 Budapest XIV. kerület Öv utca 154. fszt.7. szám alatti
a természetben ugyanott található 31181/1/A/6 hrsz.-on nyilvántartott raktár besorolású
ingatlanról



Készítette:
Horváth András
Ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2021.02.05.**



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>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK 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
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	14
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	15
5.4. Összesítő adatok	15
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	16

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Öv utca 154. fszt.7.
címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Öv utca 154. fszt.7.
helyrajzi szám:	31181/1/A/6
típusa:	3 raktár
funkciója:	lakás/raktár

Megbízás célja:	forgalmi érték felülvizsgálat
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	-- m ²
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	25 m ²
Felépítmény figyelembe vett alapterülete:	25 m ²
Értékelés határnapja:	2021.02.04.
Előzmény értékbecslést készítette:	A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.
Előzmény értékbecslés dátuma:	2020.04.14.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	3.900.000 Ft, azaz hárommillió-kilencszázezer forint
-----------------	---

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapon bejegyzett cím (ajtószám) a természetben nem került feltüntetésre, a természetben az értékelt ingatlan egy udvari bejáratos, ajtószám nélküli használaton kívüli albetét, nyilvántartás szerint 3 helyiségből álló raktár, kialakításában láthatólag valamikor lakásként használt. Értékelése ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésének megfelelően történt.

Az ingatlan beazonosításához társasház alapító okirat igen, szintraiz nem állt rendelkezésünkre. A beazonosítás a Megbízó elmondása és helyszíni közreműködése alapján történt (lezárt ingatlant)

A tárgyi ingatlan az udvarban a lakóház hátsó frontján, bal oldalon található.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, Áfa-t nem tartalmaz. 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 Közzolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

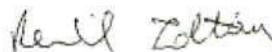
A kapott dokumentum és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső- és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

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

Horváth András	IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401)
----------------	--

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



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



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1 3 9 3 / 2 0 2 1

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Címe:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 154. földszint 7.
Természetben cím	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 154. földszint 7.
Hrsz:	31181/1/A/6
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározás



Készítette:

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:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 154. földszint 7.
HRSZ:	31181/1/A/6

Ingyen típusa:	Raktár
----------------	--------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Község Szolgáltató Zrt. részére
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Értékelt terület:	25 m ²
-------------------	-------------------

Értékelés határnapja:	2021.02.02.
Érvényességi határnapja:	2021.08.02.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	6 800 000,- Ft
Hozamszámításán alapuló érték	
fő módszer	6 900 000,- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	6 800 000,- 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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Hatmillió-nyolcszázezer Forint +ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 154. földszint 7. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányada képezi, amely természetben a Telepes utca 119. szám alatti társasház udvaráról közelíthető meg. A Telepes utca 119. és az Öv utca 154. száma alatt elhelyezkedő társasház egy és ugyanaz.

Az ingatlan „raktár” besorolású, azonban elhelyezkedése, kialakítása és korábbi funkciója miatt legjobb hasznosítása lakás. Vizsgálatunkat ez alapján végeztük el.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak. 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, alaprajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2021. február 02.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 KR.
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300956-2-41
CIB 10701207-4E7112C7-51110005