



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

a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1145 Budapest XIV. kerület Amerikai út 40/B. szám alatti, 32265/2/A/4 hrsz.-ú alagsorban
elhelyezkedő, raktár besorolású ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020.04.10.**



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>10</u>
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	14
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>15</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
4.4. Összesítő adatok	16
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>17</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat
- Szintraírajz - alaprajz
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1145 Budapest XIV. kerület, Amerikai út 40/B.
címe természetben:	1145 Budapest XIV. kerület, Amerikai út 40/B., alagsor
helyrajzi száma:	32265/2/A/4
ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása	raktár
a vizsgálat tárgya:	raktár

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelés
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
A vizsgált ingatlan alapterülete	36 m ²
Értékelés határnapja:	2020.04.10.

Elfogadott végső érték:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	5.600.000 Ft, azaz ötmillió-hatszázezer forint
---	---

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon szint megjelölés és ajtószám nélkül bejegyzett.

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada.

Az ingatlan beazonosításához a Társasház Alapító Okirat és a szintrajz rendelkezésünkre állt.

A természetben a társasház „B” épületében, zárt udvarból megközelíthető alagsori, külön bejáratú terület.

A jelen értékelés a Megbízó jóváhagyásával, külső szemlével, a 2019.09.28-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 érték Áfa-t nem tartalmaz.

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.

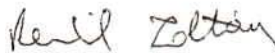
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

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

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

Rácza Kriszta	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



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