

Forgalmi érték aktualizálása
a Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. részére
a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező
1143 Budapest, Cserei utca 6. (32607 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:
Rendik András
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. szeptember 10.

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>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.3. Az épület műszaki jellemzői	16
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
5.3. Összesítő adatok	18
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Alaprajz

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1143 Budapest, Cserei utca 6.
címe természetben:	1143 Budapest, Cserei utca 6.
helyrajzi száma:	32607
típusa:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték aktualizálása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	1545 m ²
Felépítmények bruttó alapterülete:	802 m ²
Értékelés határnapja:	2020. szeptember 10.

Elfogadott együttes végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	147.000.000 Ft, azaz száznegyvenhétmillió forint
---	---

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása helyszíni szemle nélkül történt. Az ingatlan állapotát az előző szemle óta változatlanak feltételezzük.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 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 meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelt ingatlan a természetben a 1143 Budapest, Cserei utca 6. címen található. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok alapján egyértelműen beazonosítható.

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. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

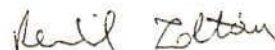
A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan

jogilag rendezettnek tekinthető.

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

Rendik András	ingatlanvagyon – értékelő Nytsz.2790/2018
---------------	---

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



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