



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

a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1147 Budapest XIV. kerülete Benkő utca 2. alatti, 31484/49 hrsz.-ú ingatlanról



Készítette:

Rácz Krisztina
ingatlanvagyon értékelő

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. Gazdasági elemzés	13
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>15</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	16
4.3. Összefoglalás	16
5. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>17</u>

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázat
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Településtérkép
- Övezeti besorolás

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2.
címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Benkő utca 2. 1147 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 111.A-B.
helyrajzi száma:	31484/49
ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolása	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1027 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelés
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni hányad alapján számított telekterülete	1027 m ²
Értékelés határnapja:	2020. május 25.

Elfogadott végső érték:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	112.000.000 Ft, azaz száztizenkétmillió forint
---	---

A vizsgált ingatlan a Budapest XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, gazdasági udvar megnevezésű ingatlan a természetben a Nagy Lajos király útja-Benkő utca sarkán található, két utca felől is számozott. A Benkő utca felől a 2. házszámot, a Nagy Lajos király útja felől a 111a-b házszámot viseli, mely megfelel a Földhivatali térképmásolat adatainak. A tulajdoni lapon a Benkő utca 2 cím szerepel. A területen két, bontandó állapotú, földszintes lakóépület található, összesen kb. 220 m²-es alapterülettel. Az ingatlant, mint építési telek értékeltük, a bontási költséget értékmódosító tényezőként figyelembe véve.

A Megrendelő jóváhagyásával külső helyszíni szemle készült. Az ingatlan mikrokörnyezetében, az ingatlan műszaki állapotában változás nem történt.

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értébecslés 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 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.

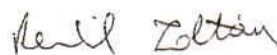
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A 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, Ányalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



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