



Forgalmi érték aktualizálása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1147 Budapest XIV. kerület Telepes utca 82., Telepes utca 84. és Telepes utca 86. alatti,
31151, 31152 és 31153 helyrajzi számú ingatlanokról



Készítette:
Rendik András
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. szeptember 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>6</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>6</u>
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú értékelés	8
2.3. A költségalapú értékelés	10
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>10</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	13
4.3. Gazdasági elemzés	17
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>20</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
5.2. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	21
5.3. Összefoglalás	22
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>23</u>

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázat
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 82.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82., 3A ajtó
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 82.
Helyrajzi száma:	Budapest 31151
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1824 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték aktualizálása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2020.09.10.

A 31151 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	137.000.000 Ft, azaz százharminchétmillió forint
---	---

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 84.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 84.
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 84.
Helyrajzi száma:	Budapest 31152
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1836 m ²

Megbízás célja:	forgalmi érték aktualizálása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2020.09.10.

A 31152 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	138.000.000 Ft, azaz százharmincnyolcmillió forint
---	---

1147 Budapest XIV. kerület, Telepes utca 86.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Címe természetben:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Helyrajzi száma:	Budapest 31153
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe:	1837 m ²
-----------------	---------------------

Megbízás célja:	forgalmi érték aktualizálása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2020.09.10.

A 31153 helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső forgalmi értéke:

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	128.000.000 Ft, azaz százhuszonnyolcmillió forint
---	--

A vizsgált ingatlanok Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező lakóház, udvar, gazdasági udvar megnevezésű ingatlanok. A területeken gazdaságosan nem felújítható lakóépületek és gazdasági épületek találhatóak. A Telepes utca 82. alatt egy bruttó 503 m² alapterületű lakóház, illetve egy bruttó 123 m² és 90 m² alapterületű melléképület található. A Telepes utca 84. alatt egy bruttó 121 m² alapterületű lakóegység és 128 m² alapterületű gazdasági épület helyezkedik el. A Telepes utca 86. szám alatt egy bruttó 457 m² alapterületű földszint + emelet tagolású lakóház és 100 m² alapterületű melléképület található. Az ingatlanokat, mint építési telek értékeltük, a bontási költségeket értékmódosító tényezőként figyelembe véve. A Megrendelő kérésére az aktualizálást helyszíni szemle nélkül készítettük el.

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

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.

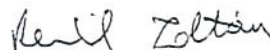
Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

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

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlájén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

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

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató 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