



Forgalmi érték meghatározása, újraértékelése a Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint alatti
31637/0/B/1 hrsz.-on egyéb helyiség besorolású ingatlanról



Készítette:
Varga Marianna
ingatlan-értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. április 08.**



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 ÉRTÉKELESE</u>	9
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	10
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői	14
4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac	15
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.4. Összesítő adatok	16
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	17

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat
- Térképmásolat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint
címe természetben:	1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint
helyrajzi szám:	31637/0/B/1
típusa:	egyéb helyiség
funkciója:	üzleti ingatlan

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása, újraértékelése
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	- m ²
Felépítmény figyelembe vett alapterülete:	558 m ²
Értékelés határnapja:	2020. április 08.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	62.500.000 Ft, azaz hatvankétmillió-ötszázezer forint
-----------------	--

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapon bejegyzett címe ajtószám nélküli. A rendelkezésünkre álló dokumentum (tulajdoni lap, térképmásolat, Társasház Alapító Okirat) alapján egyértelműen beazonosítható.

A telekhasználat a Társasház Alapító okiratban foglaltak szerint történik.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

A jelen értékelés 2020. április 8-án végzett teljes külső- és belső szemle dokumentációjának felhasználásával készült.

Az alapterület számítás az előzmény értékelés felhasználásával történt.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. 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 360 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 dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

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

Varga Marianna	OKJ 53 341 01
----------------	---------------

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



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