



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

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1149 Budapest XIV. kerület Angol utca 46., földszint alatti,
31824/0/A/9 hrsz.-on nyilvántartott üzlethelyiségről



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlan-értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. április 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>	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 hozamszámításon alapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</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>	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.4. Összesítő adatok	18
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	18

MELLÉKLETEK

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

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1149 Budapest XIV. kerület, Angol utca 46., földszint
címe természetben:	1149 Budapest XIV. kerület, Angol utca 46., földszint
helyrajzi szám:	31824/0/A/9
típusa:	üzlethelyiség
funkciója:	használaton kívüli üzlethelyiség

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása - újraértékelés
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Felépítmény tulajdoni lap szerinti alapterülete:	21 m ²
Értékelés határnapja:	2020. április 10.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	4.100.000 Ft, azaz négymillió-egyszázezer forint
-----------------	---

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon ajtószám nélkül bejegyzett. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (Tulajdoni lap, Társasház Alapító Okirat, alaprajz) alapján az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható.

Természetben az ingatlan az utcafronttal szemben állva, a társasház kapubejáratától jobbra elhelyezkedő második, utcai bejáratral rendelkező üzlethelyiség.

Az üzlethelyiség a természetben a mellette lévő üzlethelyiséggel összenyitott. A tárgyi ingatlan külön helyrajzi számon nyilvántartott, önálló bejáratral rendelkezik, így önállóan is forgalomképes. A visszaalakítási költség minimális.

Az üzlethelyiség jelenleg nem hasznosított. Műszaki állapota gyenge-felújítandó. A rendelkezésünkre álló műszaki-statikai szakvélemény és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlan jelen állapotában használatra nem alkalmas.

A jelen értékelés a Megbízó jóváhagyásával, külső szemlével, a 2019.06.07-én 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 értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

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 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.

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

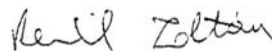
A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezése történt.

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



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