



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 3 3 5 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
Természetbeni címe:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
Hrsz:	30688
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107.
HRSZ:	30688

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar
------------------	-----------------------

Értékelés típusa:	Valós forgalmi érték meghatározása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %
Telek alapterülete:	497 m ²
Felépítmény alapterület:	275 m ²

Értékelés határnapja:	2020.05.20.
Érvényességi határnapja:	2020.11.20.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	48 300 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	45 000 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott	- Ft

Összesített érték kerekítve	48 300 000.- Ft
-----------------------------	-----------------

azaz Negyvennyolcmillió - háromszázezer Forint +ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Fűrész utca 107. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar”, megnevezésű ingatlan képezi. Gyenge, bontandó állapotú lakóépület található a telken, mely több helyen aládúcolt, elhagyatott. **Megrendelő kérésére bontandó állapotot vettünk figyelembe!** A vizsgált ingatlan keretesen beépíthető, lakóterületen található, melyen 30%-ban beépíthető, 8,0 m építménymagasságú társasház fejleszthető. Max. 4 lakásos társasház fejleszthető.

Ezen értéktanúsitványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. május 20.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki ut 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-46711207-5111 0005