



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 3 3 7 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 109.
Természetbeni címe:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 109.
Hrsz:	31485/59
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés aktualizálás



Készítette:

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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 109.
HRSZ:	31485/59

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

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	492 m ²
Felépítmény alapterület:	202 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	56 700 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
ellenőrző módszer	58 200 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	.- Ft

Összesített érték kerekítve	56 700 000.- Ft
-----------------------------	-----------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Ötvenhatmillió - hétszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 109. 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, 12,5 m építménymagasságú társasház fejleszthető. Max. 4 lakásos társasház fejleszthető. A meglévő gyenge állapotú épület bontását követően a fenti szabályozás értelmében hasznosítható, fejleszthető a telek.**

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor 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, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300950-2-41
CIB: 10701207-4671-207-511-0005