



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2 1 5 9 / 2 0 2 1

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1140 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 29895/2 hrsz. és 1142 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 42/A. (29874/1 hrsz.)
Természetbeni címe:	1140 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 29895/2 hrsz. és 1142 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 42/A. (29874/1 hrsz.)
Hrsz:	29895/2 hrsz. (182 m2) és 29874/1 hrsz. (130 m2)
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



Készítette:

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:	1140 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 29895/2 hrsz. és 1142 Budapest XIV. ker. Szőnyi út 42/A. (29874/1 hrsz.)
HRSZ:	29895/2 hrsz. (182 m ²) és 29874/1 hrsz. (130 m ²)

Ingatlan típusa:	2 db közterülethez csatolandó földterület felépítménnyel (130 és 182 m ²)
------------------	---

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	várhatóan 1/1
Értékelt telekterület:	130 m ² és 182 m ² (lásd táblázat)

Értékelés határnapja:	2021.03.12.
Érvényességi határnapja:	2021.09.12.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek) – HRSZ. 29874/1 – 130 m²

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	7.100.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
ellenőrző módszer	4.900.000.- Ft
Költségalapú érték	
ellenőrző módszer	7.100.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	7.100.000.- Ft
--------------------------------------	----------------

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

azaz Hétmillió - egyszázezer Forint + ÁFA

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek) – HRSZ. 29895/2 – 182 m²

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	7.000.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	7.000.000.- Ft
--------------------------------------	----------------

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

azaz Hétmillió Forint + ÁFA

Budapest, 2021. március 12.

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: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-511/2005