



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 4 2 6 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Természetbeni címe:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
Hrsz:	31153
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



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:	1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86.
HRSZ:	31153

Ingatlan típusa:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (természetben beépítetlen telek)
------------------	--

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	1837 m ²
Felépítmény alapterülete:	1040 m ²

Értékelés határnapja:	2020.07.15.
Érvényességi határnapja:	2021.01.15.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	133 200 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	114 200 000.- Ft
Összesített érték kerekítve	123 700 000.- Ft

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az 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 Százhuszonhárommillió- hétszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Telepes utca 86. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”, megnevezésű ingatlan képezi. Gyenge állapotú (bontandó) épületállomány található a telken.

Az üres telek fejlesztetősége került értékelésünkben vizsgálatra. A vizsgált ingatlan oldalhatáron álló épületekkel beépíthető, a szomszédos hrsz. 31152 (nem tárgya értékelésünknek) telekkel együttesen fejleszthető a legideálisabban. Kisvárosias lakóterületen található, melyen 30%-os beépíthetőséggel és 12,5 m-es épületmagassággal fejleszthető társasház. A keskeny, elnyúló téglalap telek alak nem a legideálisabb a beépíthetőséget tekintve, elhelyezhető épület helye kötelező jelleggel kijelölve.

Ezen értéktanúsítványban 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, térképmásolat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. július 15.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:

Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő