



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 8 4 7 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 10.
Természetbeni címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 10.
Hrsz:	32600/1
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:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 10.
HRSZ:	32600/1

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

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek alapterülete:	686 m ²
Felépítmény alapterület:	cca. 614 m ²

Értékelés határnapja:	2020.06.22.
Érvényességi határnapja:	2020.12.22.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	111 400 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	88 200 000.- Ft
Összesített érték kerekítve	99 800 000.- 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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Kilencvenkilencmillió - nyolcszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 10. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar”, megnevezésű társasház képezi, melynek minden albetétjének tulajdonosa a XIV. kerületi Önkormányzat. Megbízó kérésére csak külső szemrevételezése történt az ingatlannak! A telken található épületegyüttes szerkezetének jelenlegi műszaki állapotáról, mélyreható statikai, vagy egyéb szakvélemény nem állt rendelkezésünkre. A jelenleg a telken található közepes állapotú lakóház megtartására Megbízó tájékoztatása alapján nem tervezett. Műszaki-gazdaságossági, egyéb szempontokat a meglévő épületállomány megtartására és jelenlegi formájában történő hasznosítására nem vizsgáltuk Megbízó kérésére. Az elbontást követően az üres telek fejlesztése került vizsgálatra. Az értékelés végső eredményét bontandó állapotra határoztuk meg.

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 érték meghatározást 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. június 22.

Készítette:

Ellenőrizte:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő