

FORMIANUM KFT.

1056 BUDAPEST, MOLNÁR UTCA 8.

Tel.: 06 (20) 400-2500

NYÍLVÁNTARTÓ BÍRÓSÁG: FŐVÁROSI BÍRÓSÁG, MINT CÉGBÍRÓSÁG

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-993649

ADÓSZÁM: 24167167-1-41

Készült 2 db eredeti példányban

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a 1142 Budapest, Szőnyi út 42/A sz. alatti, lakóház és udvar, továbbá a Belterület, 29924 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett közterület és a 1140 Budapest, Szőnyi út 29895/2 hrsz. kivett közterület elnevezésű ingatlanokat érintő telekalakításról, helyszíni szemle nélküli értékelés



Készítette:

Aláírás:

Név:

Névjegyzékszám:

Cím:

Telefon:

Dankó Krisztina (ingatlan-vagyonértékelő)

06680/2012

1056 Budapest, Molnár u. 8.

06/20 400-2500

Értékelés kelte: Budapest, 2021.02.05

Formianum Kft.

H- 1056 Budapest, Molnár u. 8. Tel: 06/20 400-2500 e-mail: formianumkft@gmail.com

TARTALOM

1	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1	AZ ÉRTÉKELÉS	3
	AZ ÉRTÉKELŐ CÉG/ SZAKEMBER	3
1.2	MEGBÍZÓ	3
1.3	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS TARTALMI ELEMEI	3
1.4	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	3
2	MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
2.1	MEGRENDELŐ	4
2.2	MEGRENDELŐ HIVATALOS KÉPVISELŐJE	4
2.3	KAPCSOLATTARTÓ, PROJEKTMENEDZSER (HA NEM AZONOS A KÉPVISELŐVEL)	4
2.4	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI	4
3	A MEGBÍZÁS KERETEI	5
3.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3.2	MEGBÍZÁS TÁRGYA	5
3.3	ADATSZOLGÁLTATÁS	5
3.4	MEGÁLLAPÍTÁSOK	5
4	AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	6
4.1	AZ INGATLAN TÁGABB ÉRTELEMBEN VETT FÖLDRAJZI ÉS GAZDASÁGI KÖRNYEZETE	6
4.2	A KERÜLET ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	7
4.3	GAZDASÁGI KÖRNYEZET	8
4.4	FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉS, FEKVÉS	8
4.5	KÖZLEKEDÉS	8
4.6	TÁRSADALMI KÖRNYEZET	9
5	AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	10
5.1	AZ INGATLANOK ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT) HRSZ.: 29874/1 (A TULAJDONI LAP DÁTUMA A 30 NAPOT MEGHALADJA)	10
5.2	AZ INGATLANOK ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT) HRSZ.: 29924	10
5.3	AZ INGATLANOK ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT) HRSZ.: 29895/2	10
5.4	AZ INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE	11
5.5	AZ INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE	11
6	ÉRTÉKBECSLÉS	13
6.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA	13
6.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
6.1.2	Hozamalapú módszer	13
6.1.3	Költség alapú módszer	14
6.1.4	Maradványelvű értékelés	14
6.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
6.2.1	Az alkalmazott módszer, sajátosságok	15
6.2.2	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15
6.2.3	Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői	15
6.2.4	Értékmeghatározás	15
7	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	16
8	ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK	17
9	MELLÉKLETEK	18
9.1	SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK	18
9.2	TULAJDONI LAPOK (A TULAJDONI LAPOK DÁTUMA A 30 NAPOT MEGHALADJA A 29874/1 HRSZ.)	20
9.3	TÉRKÉPMÁSOLAT (A TÉRKÉPMÁSOLAT DÁTUMA A 60 NAPOT MEGHALADJA)	26
9.4	TÉRKÉPEK	27
9.5	RENDEZÉSI TERV ÉS KIVONAT	29
9.6	FÉNYKÉPEK (KORÁBBI SZEMLÉN KÉSZÜLT FOTÓ ADATLAP)	33

1 Értékelési bizonyítvány

1.1 Az értékelés

Az értékelés tárgya	telek
Helyrajzi szám	29874/1, 29924, 29895/2
Irányítószám	1142, 1140
Település	Budapest
Út/Utca/Tér/Házszám	Szőnyi út 42/A sz. alatti, Belterület, 29924 hrsz. alatt nyilvántartott, Szőnyi út 29895/2 hrsz.
Az ingatlan típusa	telek
Helyszíni szemle időpontja:	Helyszíni szemle nélküli értékelés
Az értékelés fordulónapja:	2020.02.05.
A szakvélemény érvényessége:	2020.05.05.

Az értékelő cég/ szakember

Neve	Formianum Kft. (Dankó Krisztina)
Címe	1056 Budapest, Molnár utca 8
Szakértő névjegyzékszáma:	06680/2012

1.2 Megbízó

Neve	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Címe	1145 Budapest, Pétervárad u. 11.
Telefonszáma	-
E-mail címe	-

1.3 Az értékelés célja és tartalmi elemei

Az értékelés célja	Ingatlan értékbecslés elkészítése
Az értékelés módszere	Piaci módszer
Kiinduló adatok, információk	Tulajdoni lap, térképmásolat, KÉSZ

1.4 Az ingatlan forgalmi értéke

Forgalmi érték összehasonlító módszerrel m2 ár Lakóingatlanhoz történő csatolás	44.212 Ft, azaz negyvennégyezer-kettőszáztizenkettő forint
Forgalmi érték összehasonlító módszerrel m2 ár Közterülethez történő csatolás	33.069 Ft, azaz harmincháromezer-hatvankilenc forint
Értékesíthetőség:	0-90 nap, 90-180 nap, 180-360 nap , 360 napon túli

Megjegyzés: a megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik. A forgalmi értékeket nem kerekítettük. A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza. Megbízó kifejezett kérésére m2 árat állapítottunk meg.

Az értékelés dátuma	2021.02.05
Aláírás	Dankó Krisztina