



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 4 9 6 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 6.
Természetbeni címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 6.
Hrsz:	32607
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecselő 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 6.
HRSZ:	32607

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:	1545 m ²
Felépítmény alapterület:	cca. 792 m ²

Értékelés határnapja:	2020.07.16.
Érvényességi határnapja:	2021.01.16.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték bontás költségével csökkentve:	
fő módszer	140 200 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	143 600 000.- Ft

Összesített érték kerekítve	142 200 000.- 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 Száznegyvenkettőmillió - kettőszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 6. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület”, megnevezésű ingatlan képezi. 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 épületegyüttes 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 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 16.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:

Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő