



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2 3 0 1 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingatlan címe:	Budapest XIV. ker. belterület – hrsz. 39580/68 és 39530/2
Természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 17-19.
Hrsz:	39530/2 és 39580/68
Szakvélemény típusa:	Teljes értékbécslés



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbécselő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 17-19.
HRSZ:	39530/2 és 39580/68

Ingatlan típusa:	Beépítetlen területek (2 db)
------------------	------------------------------

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %

Ingatlan területe (2 telek együttesen):	4327 m ²
---	---------------------

Értékelés határnapja:	2020.03.16.
Érvényességi határnapja:	2020.09.16.

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci telekérték:	
fő módszer	69 900 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	68 400 000.- Ft
Költség alapú érték	
nem alkalmazott módszer	-

Összesített forgalmi érték kerekítve	69.200.000.- 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 Hatvankilencmillió – kétszázezer forint + ÁFA

Megbízásunk tárgyát a természetben 1141 Budapest XIV. ker. Öv u. 17-19. sz. alatt található 2 db, egymás melletti üres fejlesztési telek-együttes képezi, melyek jelenleg beépítetlenek. Beépítetlen gazdasági/kereskedelmi övezeti telkek (hasznosítatlanok).

A telkek területén jelentős mennyiségű sít, törmelék és szemét is található, melynek elszállítása, illetve a tereprendezés költségekkel jár. Az Öv u. zsákutca részének végén találhatóak, jelenleg cca. 160 m-es földes úton érhetőek el, aszfaltozott út még nem épült ki. **Jelenleg nincs fejlesztési terv az ingatlanra (tervdokumentáció, engedély), így csak elvi szinten történő fejlesztési modellt alkalmaztunk.**

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak. 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) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. március 16.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékbecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300950-2-41
CIB: 10791207-46711207-51110005