



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 3 3 6 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1147 Budapest XIV. ker. Jávorka Ádám utca 10/A.
Természetbeni címe:	1147 Budapest XIV. ker. Jávorka Ádám utca 10/A.
Hrsz:	31251/3
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. Jávorka Ádám utca 10/A.
HRSZ:	31251/3

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

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %
Telek alapterülete:	360 m ²
Felépítmény alapterület:	378 m ²

Értékelés határnapja:	2020.05.21.
Érvényességi határnapja:	2020.11.21.

Szakovéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
----------------------------	-----------------

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci összehasonlító értékelés:	
nem alkalmazott módszer	- Ft
Maradványértékelés (projektalapú):	
ellenőrző módszer	47 300 000.- Ft
Pótlási költség alapú érték:	
fő módszer	49 200 000.- Ft

Összesített érték kerekítve	49 200 000.- 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 kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Negyvenkilencmillió-kétszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1147 Budapest XIV. ker. Jávorka Ádám utca 10/A. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar”, megnevezésű ingatlan képezi. A telken található 6 lakásos lakóépület szerkezetének jelenlegi műszaki állapotáról, mélyreható statikai, vagy egyéb szakvélemény nem állt rendelkezésünkre, de az megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból erősen megkérdőjelezhető. Mind a lakások, mind a közös lépcsőházi, fedélszék, pince, homlokzat területek, felületek jelentős felújítást igényelnek. A vasbeton szerkezetek statikai feltárására láthatóak nyomok, de a vizsgálat eredményét nem ismerjük.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igényekor 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, vázrajz) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. május 21.

Készítette:



Illyés Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
cégvezető, vezető értékbecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki ut 25/C
Adószám: 13309850-2-41
CIB 10701207-46711207-011-0005