



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 8 7 6 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Ilka utca 12.
Természetbeni címe:	1143 Budapest XIV. ker. Ilka utca 12.
Hrsz:	32601
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. Ilka utca 12.
HRSZ:	32601

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

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %
Telek alapterülete:	1343 m ²
Felépítmény alapterület (becsült):	1009 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	194 100 000.- Ft
Maradványszámítással kapott érték	
fő módszer	200 300 000.- Ft

Összesített érték kerekítve	197 200 000.- 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 Százkilencvenhétmillió - kétszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1143 Budapest XIV. ker. Ilka utca 12. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóépület, udvar, gazdasági épület”, megnevezésű lakóház 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 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.

A lakások belső szemléje nem volt biztosított, csak külső szemrevételezésre kerülhetett sor! Az értékbecslés feltételezésekkel készült!

KÜLSŐ SZEMLE ALAPJÁN GYENGE/KÖZEPES/ FELÚJÍTANDÓ MŰSZAKI ÉS ESZTÉTIKAI ÁLLAPOT FELTÉTELEZETT!

Részletes alaprajzokat nem bocsátottak a rendelkezésünkre, illetve használati megosztási szerződést, bérleti szerződéseket sem. A lakások darabszáma, alapterülete, komfortfokozata, szobaszáma nem volt ismert az értékelés készítésekor!

Az értékelés során a térképmásolat és műholdképek térinformatikai méréseivel becsültük a felépítmények bruttó alapterületeit, majd azokat a falak (becsült) területeinek kivonásával tüntettük fel az alapterület kimutatásunkban, mely az értékbecslés alapját jelentette (nettó területek-redukált területek).