



[Handwritten signature]

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Az értékelés azonosítója: B22Ú13

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XX. ker., Nagysándor József u. 7., 171062 hrsz.-ú raktárról

Budapest, 2022.03.16.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 23 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XX. ker., Nagysándor József u. 7., 171062 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|--------------------------------|--|
| Megbízó: | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2022.03.16. |
| Az értékelés célja: | értékesítési szándék érdekében |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2022.02.02. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasznító módszer és a hozamszámításon alapuló módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | | |
|---|--|--------------------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett gazdasági épület, udvar | |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | gazdasági épület és udvar | |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest XX. ker., Nagysándor József u. 7. | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 171062 | |
| Telek területe: | 415 m ² | |
| Felépítmény alapterülete: | bruttó: 100 m ² | nettó: 69 m ² |
| Tulajdonos, tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 | |
| Értékelt ingatlan: | teljes ingatlan | |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 22 500 000 Ft + áfa,
azaz huszonkettőmillió-ötszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a telek alapterületére vetítve, kerekítve: 54 200 Ft/m² + áfa,
azaz ötvennégyezer-kétszáz forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan a forgalmas Nagysándor József utca és az Attila utca sarkán található. A környéken a parkolás korlátozott, a telek füves területére gépkocsival be lehet állni.

A telken egy földszintes, „L” alakú épület található, mely villany közművel ellátott. Az utólagos hozzáépítés során épült toldalék épület külső homlokzatán harántirányú repedés látható, mely alapozási hibára utal. Összességében az épület műszaki állapota gyenge, több helyen salétromosodás és beázás nyoma látható. Nagy belmagassága miatt korábban raktározási funkcióra volt hasznosítva.

Az épület átépítésére van lehetőség a Vi-2/L-Z2 jelű intézményi övezet paramétereinek megfelelően és a telken húzódó távhővezeték védőtávolságának figyelembevételével. A szabályozás szerint megengedett kereskedelmi célú terület max. 500 m² lehet. A telken 4 rendeltetési egység - lakás is – elhelyezhető, azonban az ingatlan adottságait figyelembevéve nem tartjuk gazdaságosan kivitelezhetőnek.

Budapest, 2022. 03. 16.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető