



Az értékelés azonosítója: **F/19/K/29**

KIEGÉSZÍTŐ

INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BFVK Zrt. ingatlanvagyon-értékelést készített a **Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar** megnevezésű és a **Tulipán utca 1. szám alatti, 4820 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő ingatlanokról.

A 2018. augusztus 31-én kiadott szakértői jelentésben a két telek forgalmi értékét határoztuk meg az ingatlanok együttesen történő értékesítése céljából. Jelen kiegészítés célja a telkek és az azokon álló felépítmények forgalmi érték arányának megállapítása.

A két telek egymás mellett fekszik a 11-es út és a Tulipán utca sarkán. A 4819 hrsz.-ú telek két utcára nyílik. A környék valaha üdülőövezet volt, a két telek együtt hasznosítva üdülőként funkcionált, azonban jelenleg mindkét telek lakóövezetbe tartozik.

4819 hrsz.-ú ingatlan értéke

A 4819 hrsz.-ú telken egy földszintes téglalapú épület található, mely a térképmásolaton is fel van tüntetve. Az ingatlannylévántartás szerinti megnevezése „kivett üdülő, udvar”. A 2018. augusztus 31-én kiadott szakértői jelentésben a legjobb hasznosítás szerinti értéket határoztuk meg, ezért lakóövezeti telekként értékeltük. Mivel a rajta lévő épület rossz műszaki állapotú, bontásra ítélt, ezért ennek értékét nem állapítottuk meg.

A döntési kompetencia érdekében jelen kiegészítésben az ingatlanon található felépítmény és telek értékének arányát állapítjuk meg. Költségalapú módszerrel meghatároztuk az ingatlanon található üdülőépület értékét. Ennek alapján megállapítjuk, hogy a 2018. augusztus 31-én készített vagyonértékelésünkben meghatározott 22 400 000 Ft + áfa teljes ingatlanértékből ezen felépítmény értéke mindössze 6%-ot tesz ki, tehát **a felépítmény értéke jelentősebben kevesebb, mint a telek értéke.**

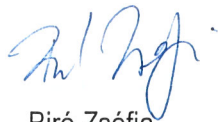
4820 hrsz.-ú ingatlan értéke

A 4820 hrsz.-ú ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezésű, azonban természetben egy önálló, könnyűszerkezetes épület és egy nagyobb épületegyüttes van rajta, mely több kisebb épületből áll. A térképmásolaton nincsenek ezek az épületek feltüntetve, ezért a korábbi szakvéleményünkben ezt az ingatlant beépítetlen telekként értékeltük, az épületek értékét nem határoztuk meg. Az épületek állapota rossz, jelen állapotukban nem hasznosíthatók, felújításuk és korszerűsítésük gazdaságosan nem megoldható, bontandónak tekinthetők, **értéket nem képviselnek.**

A korábbi szakvéleményünk óta eltelt időben az ingatlanpiacon nem következett be olyan változás, mely a már értékelt ingatlan forgalmi értékének változását okozná.

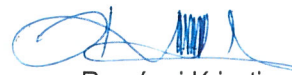
Jelen kiegészítés ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes!

Budapest, 2019.02.06.



Biró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015



Reményi Krisztina

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



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető