



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLMÉNY

5 9 4 6 / 2 0 2 0

| | |
|----------------------|---|
| Megbízó neve: | Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt. |
| Tulajdonos neve: | Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata |
| Ingatlan címe: | 1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 198. |
| Természetbeni címe: | 1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 198. földszint 3. |
| Hrsz: | 31497/1/A/3 |
| Szakvélemény típusa: | Forgalmi érték és bérleti díj meghatározás |



Készítette:

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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

| | |
|--------------|---|
| CÍME: | 1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 198. |
| HRSZ: | 31497/1/A/3 |

| | |
|-------------------------|---------------|
| Ingatlan típusa: | Üzlethelyiség |
|-------------------------|---------------|

| | |
|--------------------------|--|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték és bérleti díj meghatározás, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére |
|--------------------------|--|

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Értékelt jog: | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jelenlegi készültsége: | 100 % |

| | |
|--|-------------------|
| Tulajdoni lap szerinti terület: | 24 m ² |
| Felmért alapterület: | 24 m ² |
| Redukált alapterület: | 24 m ² |

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Értékelés határnapja: | 2020.10.12. |
| Érvényességi határnapja: | 2020.04.12. |

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

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek) – JELENLEGI ÁLLAPOTBAN

| | |
|--|-----------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték | |
| fő módszer | 10.300.000.- Ft |
| Hozamszámításon alapuló érték | |
| fő módszer | 6.500.000.- Ft |

| | |
|---|-----------------------|
| Összesített forgalmi érték kerekítve | 8.400.000.- 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 **Nyolcmillió - négyszázezer Forint + ÁFA**

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

| | | | | | |
|---------------------------|--------|----|-------|------|-----------|
| Bérletidíj az ingatlanra: | 53 000 | Ft | súly: | 100% | 53 000 Ft |
|---------------------------|--------|----|-------|------|-----------|

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **53 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1140 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 198.
31497/1/A/3 hrsz alatti 1/1-es ingatlan bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.10.12 -i fordulónapra 53 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Ötvenháromezer forint + ÁFA

Budapest, 2020. október 12.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószáma 13300950-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005