



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2 7 6 1 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Címe:	1143 Budapest XIV. ker. Utász utca 7.
Természetben cím	1143 Budapest XIV. ker. Utász utca 7.
Hrsz:	32461/0/A/62
Az értékelés típusa:	Valós forgalmi érték 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

CIME:	1143 Budapest XIV. ker. Utász utca 7.
HRSZ:	32461/0/A/62

Ingyen típusa:	egyéb helyiség
----------------	----------------

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

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Értékelt terület:	48 m ²
Teljes terület:	75 m ²
Redukált terület:	48 m ²

Értékelés határnapja:	2020.04.15.
Érvényességi határnapja:	2020.10.15.

Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs
---------------------------	-----------------

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

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	12.400.000,- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
fő módszer	11.300.000,- Ft
Összesített forgalmi érték kerekítve	11.900.000,- 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 Tízen egymillió - kilencszázezer Forint + ÁFA

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

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	16.100.000,- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
fő módszer	12.500.000,- Ft
Összesített forgalmi érték kerekítve	14.300.000,- 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 Tízen négy millió - háromszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1143 Budapest XIV. ker. Utász utca 7. földszint szám alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 tulajdoni hányada képezi, amelyek természetben felújítandó üzlet/iroda/egyéb helyiség.

A vizsgált üzlet, utcafrontról megközelíthető, egy földszint, egy pinceszinti (alagsori), és egy galériaszinti helyiséget magába foglaló, felújítandó állapotú üzlethelyiség.

A tulajdoni lap és társasház alapító okirat szerinti alapterület 48 m², a természetben felmért teljes terület 76 m², a redukált és az értékelésben figyelembe vett alapterület 48 m²!

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak

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 érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, alaprajz, társasház alapító okirat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. április 15.

Készítette:



Illyés Szabolcs
építőmérnök, ingatlanvagyon
értékelő

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10711207-46711227-5111-3005

BÉRLETI DÍJAK KIMUTATÁSA

Becsült bérleti díj (alapterületi korrekciókat figyelembevéve) az értékelte ingatlanra - nettó Ft/hó

	EUR/m ²	m ²	nettó Ft/hó
üzletter - földszint	5,99	28	58 395
galéria	2,69	25	23 392
pince	2,39	23	19 523

ÖSSZESÍTETT BÉRLETI DÍJ: 101 309 nettó Ft/hó