



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4 8 7 3 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingatlan címe:	1140 Budapest XIV. ker. Thököly út 150. földszint ajtó:7-8.
Természetbeni címe:	1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 150. földszint ajtó:7-8.
Hrsz:	31699/2/A/7 és 31699/2/A/8
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározás



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



Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZADÉKI MÓDSZERT, mint fő módszereket, alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint megállapított értékeket és a hozamszámítási módszer eredményét 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló értékszemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	35,7 MFt	súly: 50%	17,9 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	27,0 MFt	súly: 50%	13,5 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **31,4 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 150. földszint 31699/2/A/7; /8 hrsz
ajtó:7-8.
alatti 1/1 ingatlanok együttes értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.12.04 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 31 400 000- Ft-ban, azaz

Harmincegymillió - négyszázezer forint + ÁFA

Összesített bérleti díj meghatározása - JELENLEGI ÁLLAPOTÁBAN:

Bérletidíj az ingatlanra:	193 000	Ft	súly: 100%	193 000 Ft
---------------------------	---------	----	------------	------------

A vizsgált ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = **193 000 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1146 Budapest XIV. ker. Thököly út 150. földszint ajtó:7-8.
31699/2/A/7; /8 hrsz alatti ingatlanok bérleti díját az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.12.04 -i fordulónapra 193 000 Ft/hó + ÁFA összegben, azaz

Százkilencvenháromezer forint /hó+ ÁFA