



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 9 7 5 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	<b>Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.</b>
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingtatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 16. fszt.1
Természetbeni címe:	<b>1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 16. fszt.1</b>
Hrsz.:	<b>31260/176/A/1</b>
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték felülvizsgálata



**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](mailto:cityform@cityform.hu)



## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

<b>CÍME:</b>	1149 Budapest XIV. ker. Bosnyák tér 16. fszt. 1
<b>HRSZ:</b>	31260/176/A/1
<b>Ingatlan típusa:</b>	Egyéb helyiség

<b>Értékelés típusa:</b>	Forgalmi érték felülvizsgálata a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
--------------------------	---

<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdonjog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jelenlegi készültsége:</b>	100 %

<b>Albetét területe (tulajdoni lap):</b>	36 m <sup>2</sup>
--	-------------------

<b>Értékelés határnapja:</b>	2020.06.29.
<b>Érvényességi határnapja:</b>	2020.12.29.
<b>Szakvéleményt készítette:</b>	Illyés Szabolcs

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

<b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b>	
fő módszer	14 300 000.- Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték</b>	
ellenőrző módszer	13 300 000.- Ft

<b>Összesített forgalmi érték kerekítve</b>	<b>13 800 000.- Ft</b>
---	------------------------

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 kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a joggyenlőség alapján."

azaz **Tizenhárommillió-nyolcszázézer Forint + ÁFA**

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

<b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b>	
fő módszer	17 000 000.- Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték</b>	
fő módszer	15 400 000.- Ft

<b>Összesített forgalmi érték kerekítve</b>	<b>16 200 000.- Ft</b>
---	------------------------

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 kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a joggyenlőség alapján."

azaz **Tizenhatmillió-kétszázézer Forint + ÁFA**

Budapest, 2020. június 29.

Készítette:



Illyés Szabolcs  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea  
Cégvezető, vezető értékelő

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

## BÉRLETI DÍJAK KIMUTATÁSA

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

	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	nettó Ft/hó
üzlethelyiség	9,07	36	116 107

**ÖSSZESÍTETT BÉRLETI DÍJ: 116 107 nettó Ft/hó**

**Elfogadott forgalmi érték alapján kalkulált minimális bérleti díj meghatározása\***

$FÉ / 100 * 7 = \text{éves bérleti díj} / 12 = \text{nettó havi bérleti díj}$

Éves bérleti díj	966 000	nettó Ft/év
Havi bérleti díj min.	<b>80 500</b>	nettó Ft/hó

\* Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról /egységes szerkezetben a 16/2019. (XI. 7.) rendelettel/- alapján számítva

### 15. A bérleti díj mértéke

**38. § (1)** A helyiség bérbeadási ajánlataként a hirdetményben a helyiség értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi értékének legalább 7 %-át kell az egy évre vonatkozó alap bérleti díjként megjelölni. Az így számított bérleti díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.