



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2 5 9 4 / 2 0 2 0

|                      |                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------|
| Megbízó neve:        | Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.               |
| Címe:                | 1149 Budapest XIV. ker., Angol utca 46. földszint          |
| Természetben cím     | 1149 Budapest XIV. ker., Angol utca 46. földszint 8. és 9. |
| Hrsz:                | 31824/0/A/8 és 31824/0/A/9                                 |
| Az értékelés típusa: | Valós forgalmi érték aktualizálása                         |



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: | 1149 Budapest XIV. ker., Angol utca 46. földszint |
| HRSZ: | 31824/0/A/8 és 31824/0/A/9                        |

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Ingatlan típusa: | Üzlethelyiségek |
|------------------|-----------------|

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

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

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Értékelt terület: | 22 és 21 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Értékelés határnapja:    | 2020.04.06. |
| Érvényességi határnapja: | 2020.10.06. |

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

### Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték |                       |
| fő módszer                                            | 8 800 000,- Ft        |
| Hozamszámításon alapuló érték                         |                       |
| fő módszer                                            | 8 100 000,- Ft        |
| Költség alapú érték                                   |                       |
| nem alkalmazott módszer                               | -                     |
| <b>Összesített forgalmi érték kerekítve</b>           | <b>8 500 000,- 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 kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Nyolcmillió - ötszázezer Forint + ÁFA

Értékelésünk tárgyát a 1149 Budapest XIV. ker., Angol utca 46. földszint szám alatt elhelyezkedő ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada képezi, amelyek természetben egybenyitottak, egy egységet képeznek.

*A vizsgált ingatlantól jobbra elhelyezkedő helyiség pince földeme beszakadt. A vizsgált ingatlanokra vonatkozó statikai vizsgálat nem állt rendelkezésünkre. A kapott Tartószerkezeti Szakvélemény alapján a pincében a földem megerősítésre került. Kapott műszaki leírás alapján az értékelt ingatlanok rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, csak a földemlemez teljes elbontása és újjáépítése után.*

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. április 06.

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: 10701207-46711207-51110005