



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3 8 4 8 / 2 0 2 0

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zrt.
Tulajdonos neve:	Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata
Ingatlan címe:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 126. földszint
Természetbeni címe:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 126. földszint
Hrsz:	31756/0/A/103
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



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 126. földszint
HRSZ:	31756/0/A/103
Ingatlan típusa:	üzlethelyiség

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

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

Értékelt területe:	65 m2
--------------------	-------

Értékelés határnapja:	2020.06.19.
Érvényességi határnapja:	2020.12.19.

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

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

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	23.200.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
ellenőrző módszer	14.300.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	23.200.000.- 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 **Huszonhárommillió - kétszázezer Forint + ÁFA**

Vizsgálatunk tárgyát a **1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 126. földszint** alatt elhelyezkedő, utcai bejárattal rendelkező, jelenleg barkács üzletként hasznosított, megbízói adatszolgáltatás alapján 65 m2 alapterületű üzlethelyiség képezi. Az üzlet földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú. Műszaki állapota közepes/felújítandó. Fűtés nincs-hiányos.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor 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.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

Budapest, 2020. június 19.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon értékelő, építőmérnök
ingatlanmenedzser

Ellenőrizte:



Del Medico Rossinelli Andrea
Cégvezető, vezető értékelő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711207-5110005

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS a fő módszer, HOZADÉKI MÓDSZERT ellenőrzésre 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 100-0%-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 - Jelenlegi állapotban:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	23,2 MFt	súly:	100%	23,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	14,3 MFt	súly:	0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **23,2 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1149 Budapest XIV. ker. Nagy Lajos király útja 31756/0/A/103 hrsz
126. földszint

alatti 1/1 ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2020.06.19 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 23 200 000- Ft-ban, azaz

azaz

Huszonhárommillió - kétszázezer forint + ÁFA

BÉRLETI DÍJAK KIMUTATÁSA

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

	EUR/m ²	m ²	nettó Ft/hó
üzlet	5,39	65	122 002

ÖSSZESÍTETT BÉRLETI DÍJ: 122 002 nettó Ft/hó

Elfogadott forgalmi érték alapján kalkulált minimális bérleti díj meghatározása*

$FE \times 100 / 7 = \text{éves bérleti díj} / 12 = \text{nettó havi bérleti díj}$

Éves bérleti díj	1 624 000	nettó Ft/év
Havi bérleti díj min.	135 333	nettó Ft/hó

* Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói 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.