

Az értékelés azonosítója: B17A105

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest IX., Liliom utca 19. szám alatti, 37951/0/A/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 arányú tulajdonát képező, pinceszinti teremgarázs megnevezésű ingatlanban lévő, 5-ös számú gépkocsi beállóhelyről.

2017. 05. 22.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 13 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK.....	3
ÖSSZEGEZÉS	3
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
Megbízás	4
Az ingatlan adatai	4
Az értékelés megállapításai, eredménye:	4
MELLÉKLETEK.....	6
Tulajdoni lap (2017.01.27.)	7
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	9
Számítások	10
Képek.....	13
NYILATKOZAT.....	14

ELŐZMÉNYEK

A BFKV Zrt. 2016.11.07-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 arányú tulajdonát képező a Budapest IX., Liliom utca 19.szám alatti, 37951/0/A/1 hrsz.-ú, pinceszinti teremgarázs megnevezésű ingatlanban lévő, az alapító okiratban 5-ös számmal jelölt gépkocsi beállóhely forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a 2016.11.07-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet - pl. az ingatlan.com. - adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték több, mint 5%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés már nagyobb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értékek nem fogadhatóak el aktuális értéként.

Mindezek alapján a 2016.11.07-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak (az érték kivételével) jelenleg is megfelelnek a valóságnak, ugyanakkor jelenlegi értéként a mellékletek között található számítás szerinti értéket fogadjuk el.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 arányú tulajdonát képező, a Budapest IX., Liliom utca 19.szám alatti, 37951/0/A/1 hrsz.-ú, teremgarázs megnevezésű ingatlan 5-ös számú gépkocsi beállóhelyére vonatkozóan 2 950 000 Ft + áfa becsült forgalmi értéket (fajlagos érték: 165 730 Ft/m² + áfa) állapítunk meg.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest IX., Liliom utca 19. szám alatti, 37951/0/A/1 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 arányú tulajdonát képező, teremgarázs megnevezésű ingatlanban lévő, 5-ös számú gépkocsi beállóhely aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2017. 05. 22.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. 05. 17.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Teremgarázs			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Teremgarázs			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest IX., Liliom utca 19..			
Az ingatlan helyrajzi száma:	37951/0/A/1			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	
	KSZT szerinti:	L1-IX/R	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (Igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Teremgarázs/beálló alapterülete:	Teljes : 822 m ²	Értékelt: 17,8 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	5-ös számú gépkocsi beállóhely			

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlanrész **forgalmi értéke**, **2 950 000 Ft + áfa**
kerekítve: **azaz: kétmillió-kilencszázötvenezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos **forgalmi értéke**, **165 730 Ft/m² + áfa**
kerekítve (a 17,8 m² területre vetítve): **azaz százhatvanötezer-hétszázharminc forint/m² + áfa**

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2016.11.07.-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a 2016.11.07-én készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlanrész állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlanrész a 37591/0/A/1 helyrajzi számú, teremgarázs megnevezésű albetét, Budapest Főváros Önkormányzatának 44/2000 tulajdoni hányada, amely a valóságban 1 db gépkocsi beálló, az alapító okirat szerint 17,8 m² területtel.

Az értébecslést a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereivel végeztük.

Az ingatlan környékén a növekvő kereslet következtében korábbiakhoz képest áremelkedést tapasztaltunk.

Budapest, 2017. 05. 22.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Fekesházy Attila

ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető



Móricz István

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.01.27.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p_hrsz_s6?sid=...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala
Budapest, XI., Budaloka utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 1177

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műszaki

Megrendelés szám: 800004:44372017

2017.01.27.

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület 37592/0/A/1 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 19. pincészet, "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb enillő ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szoba egység/Egk	szomsz. hányad	tulajdoni hányad
törésmérés	022	0	0	1356/10000	vegyes

Bejegyző határozat: 123202/1/2006/06 04 25

1. bejegyző határozat: 123202/1/2006/06 04 25
Társasház

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 19/2000 törli határozat: 150189/1/2006/06 05 25

bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06 04 25

törli határozat: 150189/1/2006/06 05 25

jogcím: adásvétel 160339/2/1996 11 26

jogcím eredet: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Cs. Hison István

szül.: 1969

a név: Mohács Anna

cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. II. 1/a

1-es gépkocsi beálló 25,1 m².

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 18/2000 törli határozat: 33405/1/2007/02 12 05

bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06 04 25

törli határozat: 33405/1/2007/02 12 05

jogcím: adásvétel 205734/1996 11 26

jogcím eredet: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Boszoki Sándor

szül.: 1912

a név: Varga Mária

cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. III. 4/a

1-es beálló 15,1 m².

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 19/2000

bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06 04 25

jogcím: adásvétel 155177/1996 09 21

jogcím eredet: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Luley István Sándor

szül.: 1951

a név: Medvepál Katalin

cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17

3-as beálló

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal 1/77

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 8600004/444372017

2017.01.27

BUDAPEST IX. KER.

Helyterület 37951/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 10/2000
bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06.04.25
jogcím: adásvétel 155877/1996.08.21
jogcím eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Tulay Éva
szül. : 1953
a név : Adorján Erzsébet
cím : KREUZLINCZEN Landshalden Str. 6/A
3-as beálló
5. tulajdoni hányad: 10/2000
bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06.04.25
jogcím: adásvétel 119481/2001.05.24
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Csomor Árpád
szül. : 1953
a név : Ivanics Mária
cím : 5100 JÁCSBERÉNY Jákohalmi út 6
4-es beálló (Konczol Lajos és neje közösen tulajdonjoga) át.
6. tulajdoni hányad: 10/2000
bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06.04.25
jogcím: adásvétel 119481/2001.05.24
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név : Csomorné Csabos Ildikó
szül. : 1956
a név : Szikva Ilona
cím : 5100 JÁCSBERÉNY Jákohalmi út 6
4-es beálló (Konczol Lajos és neje közösen tulajdonjoga) át.
7. tulajdoni hányad: 44/2000
bejegyző határozat, ékeszési idő: 123202/1/2006/06.04.25
jogcím: csere 11971/2000.04.07.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FÜVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11
5-os beálló 17/00

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	3 000 000 Ft	50%	1 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	2 900 000 Ft	50%	1 450 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve		100%	2 950 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IX. Liliom u. 19.	IX. Angyal u. 34.	IX. Viola u. 16-18	IX. Márton u. 23-25
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017. május	2017. május	2017. május
Adat forrása		www.ingatlan.com/23091064	www.ingatlan.com/23318113	www.ingatlan.com/22876052
Ingatlan típusa	garázs	garázs	garázs	garázs
Kínálati ár (Ft)		3 700 000 Ft	3 000 000 Ft	2 800 000 Ft
Kínálati ár korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	3 515 000 Ft	2 850 000 Ft	2 660 000 Ft
Garázshely területe (m ²)	17,8 m ²	14 m ²	15 m ²	15 m ²
Fallagos ár (Ft/m ²)		251 071 Ft	190 000 Ft	177 333 Ft
Szöveges leírás	5-ös számú gépkocsi beállóhely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázshely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázshely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázshely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőbb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		-10%	5%	5%
Közlekedés	jó	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	17,8 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	újszerű	újszerű	újszerű	újszerű
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kialakítás	fal és oszlop között	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-10%	-10%
Korrigált fallagos ár (Ft/m ²)	168 783	175 750	171 000	159 600
Korrigált ár (Ft)	3 004 343	fallagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	3 000 000 Ft			

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel
Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	IX. Liliom u. 19.	IX. Gát u.	IX. Viola u.	IX. Tűzoltó u. 78.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017. május	2017. május	2017. május
Adat forrása		www.ingatlan.com/23325651	www.ingatlan.com/23313630	www.ingatlan.com/22730903
Ingatlan típusa	garázs	garázs	garázs	garázs
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		15 000 Ft	18 000 Ft	18 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: 0-5%	14 250 Ft	17 100 Ft	17 100 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	17,8 m ²	15 m ²	12 m ²	15 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		950 Ft	1 425 Ft	1 140 Ft
Szöveges leírás	5-ös számú gépkocsi beállóhely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázhely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázhely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban	garázhely társasház pincészetjén lévő teremgarázsban
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		10%	5%	5%
Közielődés		hasonló		
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	17,8 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		újzerű	újzerű	újzerű
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Közös költség	nincs az árban	nincs az árban	közös költség az árban	közös költség az árban
Korrekció		0%	-10%	-10%
Kialakítás	fal és oszlop között	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		-5%	-5%	0%
Elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince
Korrekció		0%	0%	0%
Egyéb	nincs	nincs	nincs	portaszolgálat, kamerák
		0%	0%	-5%
Összes korrekció		-5%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	985	903	1 140	912
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	17 530			
Az ingatlan bérleti díja	18 000	Ft/hó	216 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.05.23	0,290%
tranzakciós költségek	2017.05.23	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	típus	2,500%
regionális kockázat	Régió	1,000%
Hozam ráta	2017.05.23	6,790%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	216 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,790%	
Tőkésített forgalmi érték:	2 926 657	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	2 900 000	,- Ft

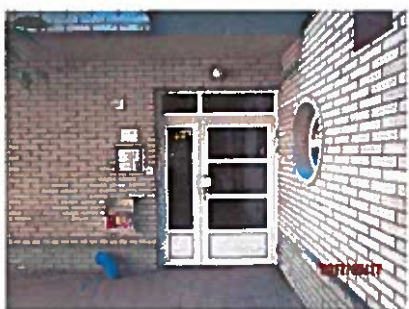
Képek



Az épület utcai homlokzata



A garázslehajtó kapuja



Személyi bejárat



Lift



Közlekedő a teremgarázsban



5-ös számú gépkocsi beálló



Lehajtó automata rácsos kapuval



5-ös számú gépkocsi beálló

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

Budapest IX., Lillom utca 19. szám alatti, 37951/0/A/1 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 arányú tulajdonát képező, pincszinti teremgarázs megnevezésű ingatlanban lévő, 5-ös számú gépkocsi beállóhely vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFKV Zrt. a szakmai előírásoknak, valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2017. 05. 22-én érvényes árszinten:

Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:

2 950 000 Ft + áfa

azaz: kétmillió-kilencszázötvenezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 17,8 m² területre vetítve):

165 730 Ft/m² + áfa

azaz százhatvanötezer-hétszázharminc forint/m² + áfa

összegben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2017. 05. 22.



Horváth György
okl. magasépítő üzememűnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

