

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/283

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint szám alatti, 37591/0/A/1 hrsz.-ú, teremgarázs megnevezésű ingatlanban a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 tulajdoni hányadát képező gépkocsi beállóhelyről*

2016. 11. 07.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. Kiindulási alapadatok .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A földterület jellemzői.....	7
2.4 A felépítmény(ek) jellemzői.....	7
2.5 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	8
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	13
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	13
4.2 Hozam alapú módszer .....	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
6.1 Felhasználás.....	14
6.2 Jogi körülmények .....	15
6.3 Kompetencia .....	15
6.4 Megbízástól való függés .....	15
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	15
6.6 Felhasznált adatok.....	15
6.7 Felelősség kizárása .....	15
6.8 Rejtett hibák.....	15
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	16
6.10 Érvényesség .....	16
MELLÉKLETEK.....	17
Tulajdoni lap (2015.084.04.) .....	18
Társasházi alapító okirat.....	20
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	21

Számítások .....	23
Képek.....	26
NYILATKOZAT.....	28

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint szám alatti, 37591/0/A/1 hrsz.-ú**, , teremgarázs megnevezésű ingatlanban a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 tulajdoni hányadát képező gépkocsi beállóhely értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. 11. 07.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016.10.26.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti 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:	37591/0/A/1			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	Vt-V
	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 (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 822 m <sup>2</sup>	Értékelt: 17,8 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	<b>gépkocsi beállóhely teremgarázsban</b>			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**2 400 000 Ft**

**azaz: kétmillió-négyszázezer forint**

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkorai Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.

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

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A 37591/0/A/1 helyrajzi számú, teremgarázs megnevezésű albetéten belül az értélet rész, amely a Budapest Főváros Önkormányzatának 44/2000 tulajdoni hányada, amely a valóságban 1 db gépkocsi beálló, az alapító okirat szerint 17,8 m<sup>2</sup> területtel.

*Az értékbecslést a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereivel végeztük.*

*A piaci összehasonlító módszer esetében, egy-egy parkolóhely összehasonlításakor a gépkocsi beállók területeit egységesnek tekintettük. A piacon fellelhető, különböző teremgarázsokban lévő garázshelyek kínálati áraiból, korrekciós tényezőkkel módosítva számítottuk ki tárgyi gépkocsi beálló forgalmi értékét.*

**Budapest, 2016. 11. 07.**

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
2.

  
Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető

  
Móricz István

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01380/1994



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot.

**Beszereztük:**

Térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2016. 10. 26.-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

**Tágabb környezet:**

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületében található. A mintegy 60.000 lakosú kerület, amelyet Ferencvárosnak is hívnak, a pesti oldal egyik ismert kerülete, amely határos a körúttal és a Dunával is. A kerülethatáron húzódó, sugárirányú Üllői út a kerület fő elérési útvonala.

**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az ingatlan Középső–Ferencváros szívében helyezkedik el. A ferencvárosi rehabilitáció keretén belül a városrészben - az elmúlt 25 évben - több új társasház épült és számos régi építésű lakóházat újjítottak fel. A környék megújult, több új burkolattal ellátott sétáló és lassított forgalmú utcát alakítottak ki. Az infrastruktúra jó, sok kiskereskedelmi üzlet, szolgáltató jellegű ingatlan található a területen. Az ingatlan mind személygépkocsival mind tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető. A 3-as metró Corvin negyed állomása, és Ferenc körúton sűrűn közlekedő villamosok megállója mintegy 250 méterre található.

### 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint
<b>Helyrajzi száma:</b>	37591/0/A/1
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Az albetéten belül a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdoni hányada 44/2000
<b>Megnevezése:</b>	teremgarázs
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>teremgarázs</b>
<b>Teremgarázs/parkolóhely alapterülete:</b>	Teljes: 822 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 17,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	nincs bejegyzés

### 2.3 A földterület jellemzői

Övezeti  
besorolása: FSZKT: L1  
TSZT:

KSZT: L1-IX R  
KÉSZ: 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 (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



### 2.4 A felépítmény(ek) jellemzői

Az épület	állapot	
Építési éve:	1995	újszerű állapotban lévő épület
Alapterület:	nem ismert	
Szintszám:	pincszint + földszint + 4 emelet	
Alapozás:	vasbeton	nem ismert
Tehrordó szerkezet:	vasbeton	nem ismert
Tetőszerkezet:	magastető	nem ismert
Lift:	van	
Egyéb:	a pincszinten egy 822 m <sup>2</sup> -es teremgarázs van	

#### A gépkocsi beállóhely

Gépkocsi beálló alapterülete:	Az alapító okirat szerint 17,8 m <sup>2</sup> , a 44/2000 tulajdoni hányaddal, a ténylegesen kijelölt terület kb. 13 m <sup>2</sup>
Megközelítése:	gépkocsival utcáról, távirányítással nyíló kapun keresztül, majd egysávos lehajtón át a pincszintre érve egy szintén távirányítással működő rácsos tolókapu kinyitása után a teremgarázsba hajtvva, gyalogosan a lépcsőházból
Elhelyezkedése:	5. számú beállóhely, közvetlen a lehajtó mellett
Jelenlegi hasznosítás:	nincs bérbe adva



## 2.5 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlanrész jó helyen található</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a beállóhoz történő behajtás és kihajtás a kevés hely miatt nehézkes</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bérbeadás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

## 3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

### FAJTÁI:

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

#### Speciális feltételezések miatti eltérések

##### Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

##### Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

##### Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

#### Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján,

illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

### **Méltányos érték**

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### **Speciális érték**

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### **Értékcsökkent pótlási költség**

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **Előszereteti érték**

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **Könyv szerinti érték**

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **Használati érték**

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzügyi összeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **Legjobb hasznosítás szerinti érték**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### **Egyéb (használati jog értékének meghatározása)**

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

### **Feltételezett forgalmi érték**

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### **Kiválasztott érték**

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

### **MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlethez nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Nettópótlási költség számítás**

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.



Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

### **FELÉPÍTÉSE:**

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingtatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

**Mellékletek:** okiratok, fotók, számítások, egyéb.



#### 4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlanrész paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt *teremgarázshelyeket*, amelyek jellegükben, elhelyezkedésükben legközelebb állnak az értékelés tárgyához. Az értékesítésre kínált teremgarázshelyek területei kis mértékben eltérnek egymástól, de az átlagos méret a szabványos 13,5 m<sup>2</sup> (2,7 m \* 5,0 m) körül mozog, így az értékelésünkben egy-egy parkolóhely összehasonlításakor *területüket egységesnek tekintjük*. Az egyes garázshelyek kínálati adataiból kiindulva, a korrekciós tényezőkkel módosítva kiszámítottuk a tárgyi garázshely forgalmi értékét. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, az épület illetve a teremgarázs műszaki állapota. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 0-5\%$ -os sávon belül mozog.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza tárgyi gépkocsibeálló *forgalmi értékét*, amely 2 300 000 Ft forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

##### 4.2 *Hozam alapú módszer*

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, a műszaki adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt az összehasonlításban felhasznált kínálati adatok korrigálásával illetve átlagolásával határoztuk meg. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a műszaki állapot, az épületen belüli elhelyezkedés. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a  $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvart megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 0,7 % (2016. 11. 06.)
- a gépkocsi beállóhely *havi bérleti díja 16 000 Ft/hó,*
- a *hozamráta 7,200 %,*
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték 2 500 000 Ft.*

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint szám alatti, 37591/0/A/1 hrsz.-ú, teremgarázs megnevezésű ingatlanban a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 tulajdoni hányadában lévő gépkocsi beállóhely értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító értékelésből számított és a hozamszámítás alapján meghatározott értékekből képeztük. A két módszerrel történő számítás közel hasonló eredményt adott (az eltérés kevesebb, mint 9%), a végleges érték képzésénél a két módszerrel számított értékeket egyenlő súllyal vettük figyelembe. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan *forgalmi értéke, kerekítve:***

**2 400 000 Ft**

**azaz: kétmillió-négyszázezer forint**

---

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkor érvényes Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

## **6.2 Jogi körülmények**

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

## **6.3 Kompetencia**

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

## **6.4 Megbízástól való függés**

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

## **6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek**

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

## **6.6 Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

## **6.7 Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

## **6.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**6.10 Érvényesség**

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. 11. 07.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01380/1994

## MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap (2015.084.04.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\_teljes5\_p.hrsz\_s6?sid=0...

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BFV3084 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal  
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 26

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/328354/2015

2015.08.04

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület 37591/0/A/1 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 19. pincszint. "Felülvizsgálat alatt"

Szélszám: 59946/ 2015.02.24

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Arányi Johanna sz. név: Bartolischitz Johanna a. név: Fehér Katalin cím: 2083 SÓLYMÁR Panoráma út 47.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éfél	eszei hányad	tulajdoni forma
teremgarázs	822	0 0	1356/10000	vagyon

Bejegyző határozat: 123202/1/2006/06.04.25

1. bejegyző határozat: 123202/1/2006/06.04.25

Társasház

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 39/2000 törő határozat: 150189/1/2006/06.05.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

törő határozat: 150189/1/2006/06.05.25

jogcím: adásvétel 160339/2/1996.11.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Hízóh István

szül. : 1969

a. név : Mohácsi Anna

cím : 1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. II. 3.

1. sz. gk. beálló 15,1 m<sup>2</sup>.

✓ tulajdoni hányad: 39/2000 törő határozat: 33405/1/2007/02.12.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

törő határozat: 33405/1/2007/02.12.05

jogcím: adásvétel 205734/1996.11.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bozóki Sándor

szül. : 1932

a. név : Varga Mária

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

2-es beálló 15,1 m<sup>2</sup>.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1 / 26

2015.08.04. 10:02

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/26

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/328354/2015

2015.08.04

BUDAPEST IX. KER.

Béltérület 37591/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 44/2000

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

jogcím: csere 33971/2000.01.07.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

5-os beálló 17,8 m<sup>2</sup>.

✓ tulajdoni hányad: 29/2000 törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

jogcím: adásvétel 102575/1996.05.07.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Faragó Mária

szül.: 1954

a.név: Dr. Gannuskina Irina

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. V. 4.

6-os beálló (22.7 m<sup>2</sup>).

✓ tulajdoni hányad: 29/2000 törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

jogcím: adásvétel 102569/1996.05.07.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bali György

szül.: 1954

a.név: Hermán Anna

cím: 1094 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. V. 4.

6-os beálló (22.7 m<sup>2</sup>).

✓ tulajdoni hányad: 9/2000 törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 123202/1/2006/06.04.25

törölő határozat: 135057/1/2010/10.06.17

jogcím: adásvétel 102545/1996.05.07.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Faragó Mária

szül.: 1954

a.név: Dr. Gannuskina Irina

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Liliom utca 17. V. 4.

6/a. jelű 7.2 m<sup>2</sup>-es tároló.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Társasházi alapító okirat

5-ös sorszámmal jelölt, a helyszínen 5. számmal sorszámozott, a **Fővárosi Önkormányzat** (1054 Budapest, Városház u.9-II.sz.) tulajdonát képező 17,8 m<sup>2</sup>-es egy férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~2440-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

6h/2000

6-os sorszámmal jelölt, a helyszínen 6. számmal sorszámozott 1/2 tulajdoni arányban **Dr. Faragó Mária** (a.n.: Dr. Gannuskina Irina, szül. idő: 1954, sz. szám: 2-540309-7499, lakcím:1094 Budapest, Liliom u. 17., V/4.) tulajdonát képezi és 1/2 tulajdoni arányban **Bali György** (a.n.: Hermán Anna, szül. idő: 1958, sz. szám: 1-581214-2109, lakcím:1094 Budapest, Liliom u. 17., V/4.) tulajdonát képezi a garázsalaprajzon 22,7 m<sup>2</sup>-es egy férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~3740-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

58/2000

6a sorszámmal jelölt 1/2 tulajdoni arányban a **Dr. Faragó Mária** (a.n.: Dr. Gannuskina Irina, szül. idő: 1954. 03. 09., sz. szám: 2-54-03-09-7499, lakcím:1094 Budapest, Liliom u. 17., V/4.) tulajdonát képezi és 1/2 tulajdoni arányban a **Bali György** (a.n.: Hermán Anna, szül. idő: 1958. 12. 14., sz. szám: 1-58-03-09-7499, lakcím:1094 Budapest, Liliom u. 17., V/4.) tulajdonát képezi a garázsalaprajzon 6/a-s sorszámmal jelölt 7,2 m<sup>2</sup>-es raktár, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~1240-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

48/2000

7-es sorszámmal jelölt, a helyszínen 7. számmal sorszámozott, **Papp László** egyéni vállalkozó (a.n.: Czine Emília, szül. idő: 1954.08.05., sz. szám: 1-54-08-05-0690, lakcím: 1188 Budapest, Saláta u. 19. váll.eng.sz.: 361/1990), tulajdonát képező 26,5 m<sup>2</sup>-es egy férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~4440-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

66/2000

8-as sorszámmal jelölt, a helyszínen 8. számmal sorszámozott, **Sári Zsuzsanna** (a.n.: Orosz Zsófia, szül. idő: 1972, sz. szám: 2-720313-6352, lakcím: 1094 Budapest, Liliom u. 17., IV/4a.) tulajdonát képező, 18,3 m<sup>2</sup>-es egy férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~3040-000~~ közös tulajdoni hányaddal; mely ingatlant **Sári Antal** (a.n.: Péntes Gizella, szül. idő: 1944., sz. szám: 1-44-05-15-1123, lakcím: 1094 Budapest, Liliom u. 17., IV/4a.) és **Sári Antalné** (a.n.: Veres Zsófia, szül. idő: 1945., sz. szám: 2-45-07-26-1950, lakcím: 1094 Budapest, Liliom u. 17. IV/4a.) 1/2-1/2 arányú holtig tartó hasznélvezeti joga terhel.

9 és 10-es sorszámmal jelölt, a helyszínen 9 és 10-es számmal sorszámozott, 1/2 tulajdoni arányban **Pap Ferenc** (a.n.: Novohradzski Anna, szül. idő: 1953, sz. szám:1-530328-0499, lakcím: 1094 Budapest, Tompa u. 17/b.) és 1/2 tulajdoni arányban **Pap Ferencné** (a.n.: Schicszl Erzsébet, szül. idő: 1953, sz. szám: 2-53-08-10-3952, lakcím: 1094 Budapest, Tompa u. 17/b.) tulajdonát képező 25,5m<sup>2</sup>-es két férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~4240-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

67/2000

11 és 12-es sorszámmal jelölt, a helyszínen 11. és 12. számmal sorszámozott 1/2 tulajdoni arányban **Regős József** (a.n.: Tirpák Márta, szül. idő: 1946, sz. szám: 1-46-11-05-0130, lakcím: 1094 Budapest, Liliom u. 17., V/3.) tulajdonát képezi és 1/2 tulajdoni arányban a **Regős Józsefné Erdős Zsuzsanna** (a.n.: Kálmán Klára, szül. idő: 1951, sz. szám: 2-510718-2858, lakcím: 1094 Budapest, Liliom u. 17., V/3.) tulajdonát képezi a 24,0 m<sup>2</sup>-es két férőhelyes gépjármű beálló hely, az eszmei osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó ~~4040-000~~ közös tulajdoni hányaddal;

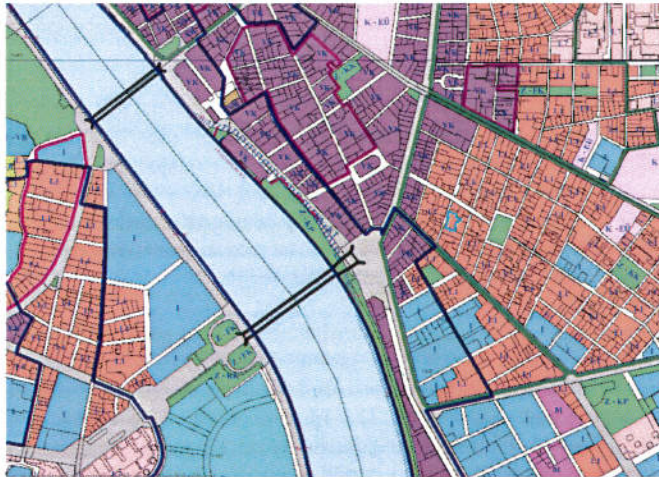
60/2000



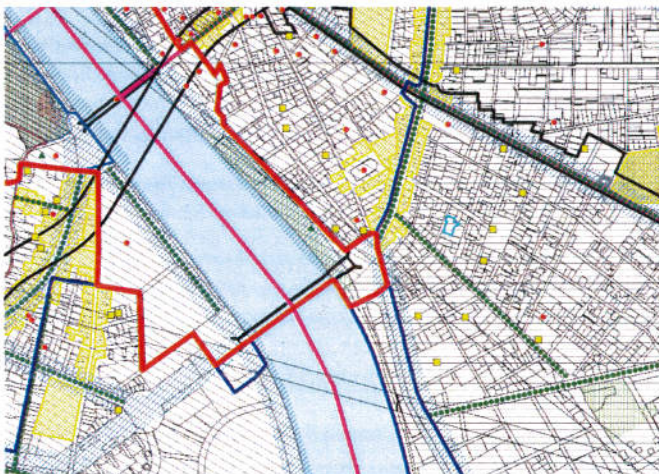
## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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:



**Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)****A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

*Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)* területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpontozhoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0 - 4,5<sup>2</sup> értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.



## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	2 300 000 Ft	50%	1 150 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	2 500 000 Ft	50%	1 250 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	2 400 000 Ft

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	IX. Liliom u. 19.	IX. Bokréta u.	IX. Ferenc tér	IX. Viola u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016. november	2016. november	2016. november
Adat forrása		<a href="http://wwwingatlan.com/22069606">www.ingatlan.com/22069606</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/7120660">www.ingatlan.com/7120660</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22732362">www.ingatlan.com/22732362</a>
Ingatlan típusa	garázs	garázs	garázs	garázs
Kínálati ár (Ft)		2 800 000 Ft	2 100 000 Ft	2 500 000 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	2 520 000 Ft	1 890 000 Ft	2 250 000 Ft
Garázshely száma(db)	1	1	1	1
Fajlagos ár (Ft/db)		2 520 000 Ft	1 890 000 Ft	2 250 000 Ft
Szöveges leírás	Jó állapotú társasház teremgarázsában 18 m2-es beálló	új építésű társasház teremgarázsában 15 m2-es beálló	Jó állapotú társasház teremgarázsában 12 m2-es beálló	Új építésű társasház teremgarázsában 15 m2-es beálló
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		10%	0%	10%
Közlekedés	jó	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Alapterület (m <sup>2</sup> )	18 m2	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Műszaki állapot	jó	újszerű	jó	újszerű
Korrekció mértéke		-10%		-10%
Funkció, jelleg	egy beállós teremgarázshely	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince
Korrekció mértéke				
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	5%	5%
Korigált fajlagos ár (Ft/db)	2 331 000	2 646 000	1 984 500	2 362 500
Korigált ár (Ft)	2 331 000			
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>		<b>2 300 000 Ft</b>		

## 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. Angyal u.-Tompai u.	IX. Viola u. 20-24.	IX. Mester u. 44.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	realizált adat	kínálati adat
Adat dátuma		2016. október	2016. október	2016. október
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/22727373">www.ingatlan.com/22727373</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22708062">www.ingatlan.com/22708062</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22700010">www.ingatlan.com/22700010</a>
Ingatlan típusa		garázs	garázs	garázs
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		18 000 Ft	15 000 Ft	17 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	16 200 Ft	13 500 Ft	15 300 Ft
Garázshelyek száma (db)	1	1	1	1
Fajlagos bérleti díj (Ft/db)		16 200 Ft	13 500 Ft	15 300 Ft
Szöveges leírás	0	Jó állapotú társasház teremgarázsában 12 m <sup>2</sup> -es beálló	Jó állapotú társasház teremgarázsában 14 m <sup>2</sup> -es beálló	Jó állapotú társasház teremgarázsában 12 m <sup>2</sup> -es beálló
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		0%	10%	10%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció		0%	5%	0%
Alapterület (m <sup>2</sup> )	18 m <sup>2</sup>	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Műszaki állapot	jó	jó	jó	jó
Korrekció		0%	0%	0%
Funkció, jelleg	egybeállós teremgarázshely	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince
Korrekció		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	15%	10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/db/hó)	16 185	16 200	15 525	16 830
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	16 185			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>16 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>192 000</b>	<b>Ft/év</b>



**Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

<b>Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>dátum</b>	<b>érték (%)</b>
BUBOR 12 hó	2016.11.07	0,700%
tranzakciós költségek	2016.11.07	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
tipus kockázat	tipus	2,500%
regionális kockázat	Régió	1,000%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2016.11.07</b>	<b>7,200%</b>

**A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
évi teljes bevétel	192 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,200%	
Tőkésített forgalmi érték:	2 453 333	, - Ft
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>	<b>2 500 000</b>	<b>, - Ft</b>

**Képek**









## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

**Budapest IX., Liliom utca 19. pinceszint szám alatti, 37591/0/A/1 hrsz.-ú,**

teremgarázs megnevezésű ingatlanban a Budapest Főváros Önkormányzata 44/2000 tulajdoni hányadát képező **gépkocsi beállóhely** vonatkozásában Móricz István ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. 11. 07-én érvényes árszinten:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**2 400 000 Ft**

**azaz: kétmillió-négyszázezer forint**

---

összegben.

*A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértékét is és azt a feleknek a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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

Budapest, 2016. 11. 07.

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

