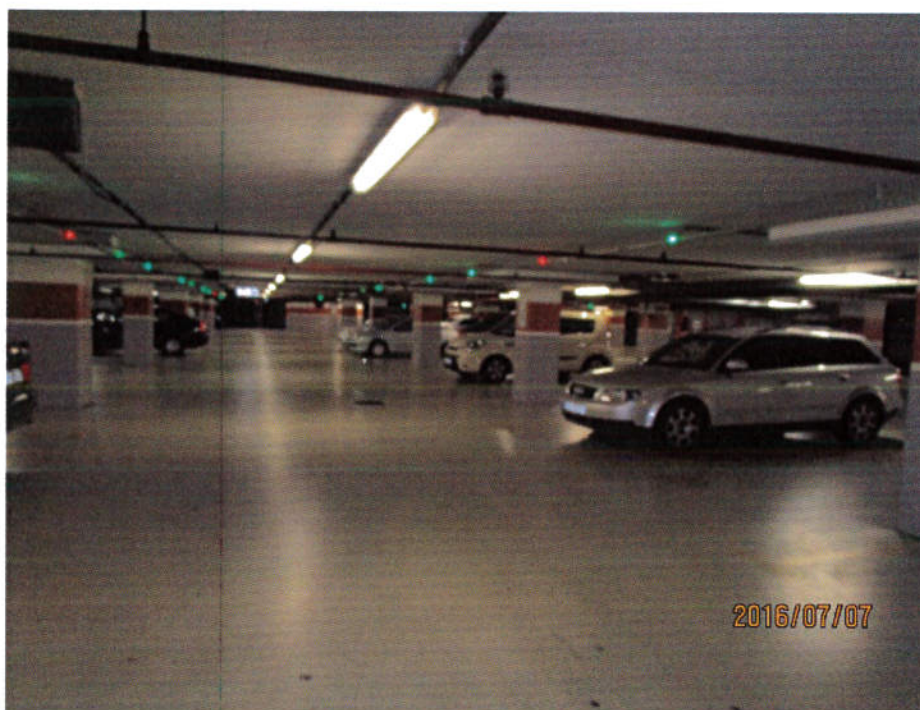


Az értékelés azonosítója: B/16/U/121

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Mammut I. Üzletházban található 1024 Budapest, Lövház utca 2-6. szám alatti, 13187/0/A/14 hrsz.-ú, és a Mammut II. Üzletházban található 1024 Budapest, Lövház utca 8-10. szám alatti, 13185/0/A/7 hrsz.-ú

a Budapest Főváros Önkormányzata  
1/1 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlanokról.

2016. július 21.

A szakvélemény **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 33 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	5
1.1. Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	5
1.2. Az értékeléshez felhasznált információk .....	5
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5
2.1. Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
2.2. Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.3. A földterület jellemzői.....	7
2.4. A teremgarázs helyek jellemzői .....	8
2.5. SWOT analízis.....	9
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	9
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	14
4.1. Piaci összehasonlító módszer.....	14
4.2. Hozam alapú módszer .....	14
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
6.1. Felhasználás.....	16
6.2. Jogi körülmények .....	16
6.3. Kompetencia.....	16
6.4. Megbízástól való függés .....	16
6.5. Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	16
6.6. Felhasznált adatok.....	16
6.7. Felelősség kizárása .....	17
6.8. Rejtett hibák.....	17
6.9. Értékelői függetlenség, objektivitás.....	17
6.10. Érvényesség .....	17
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>18</b>
Tulajdoni lap.....	19
Alaprajzok.....	22
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás egyéb .....	26
Számítások .....	30
Képek.....	33
NYILATKOZAT.....	34

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **1024 Budapest, Lövház utca 2-6. szám alatti, 13187/0/A/14 hrsz.-ú, és a 1024 Budapest, Lövház utca 8-10. szám alatti, 13185/0/A/7 hrsz.-ú** a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlan 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. július 21.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. július 07.
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:	1024 Budapest, Lövház utca 2-6. (hrs.: 13187/0/A/14) 1024 Budapest, Lövház utca 8-10. (hrs.: 13185/0/A/7)

Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-II-01	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:	hrs.: 13187/0/A/14 2 106 m <sup>2</sup> hrs.: 13185/0/A/7 727 m <sup>2</sup>	teremgarázs helyek: összesen 113 db
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata	1/1 teremgarázs helyek, összesen 113 db:
Értékelt ingatlanrész:	hrs.: 13187/0/A/14 87 db, hrs.: 13185/0/A/7 26 db	

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az 13187/0/A/14 hrsz.-ú, 87 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:

**289 000 000,- Ft**  
**azaz kétszáznyolcvankilencezer forint**

1 db parkoló forgalmi értéke:

**3 324 600,- Ft**  
**azaz: hárommillió-háromszázhuszonnégyezer-hatszáz forint**

Az 13187/0/A/7 hrsz.-ú, 26 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:

**90 900 000,- Ft**  
**azaz: kilencvenmillió-kilencszázezer forint**

1 db parkoló forgalmi értéke:

**3 496 000,- Ft**  
**azaz: hárommillió-négyszázkilencvenhatezer forint**

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.**

*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:

Az értékelés tárgya a Budapest II. kerületében a Mamut I Üzletházban, 13187/0/A/14 hrsz szám alatti 87 db, és a Mamut II. Üzletházban 13185/0/A/7 hrsz szám alatti 26 db parkoló piaci forgalmi értékének meghatározása.

A 13187/0/A/14 hrsz alatt található parkolók, a parkolóházban beljebb, kihasználtságát tekintve rosszabb helyen találhatóak. Így ezt a számítás során figyelembe vettük.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszer értékét fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Az értékelt ingatlan abból a szempontból speciálisnak számít, hogy egy üzletközpontban lévő teremgarázs helyek értékének megállapítása az értékelés tárgya, azonban ilyen összehasonlító adat jelenleg nem található az ingatlanpiacon, ezért társasházak mélygarázsában lévő adatokat vettünk figyelembe, a megfelelő korrekciókkal. A szokásos korrekciókon túli korrekciót alkalmaztunk a kiemelten működő üzletközponti elhelyezkedés miatt is.

A számítások során figyelembe vettük Baross Pál RICS szakértő tájékoztatása szerinti hozam rátát, mely a befektetői konzultáció és a jelenlegi piaci adatok alapján 8-10% között van. A szakértői mérlegelés keretében a jelen ingatlannál az ezen belüli 9,5%-os rátát alkalmaztuk.

**2016. július 21.**



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csenedes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 1491/2007

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

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

### 1.2. Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot.

**Beszereztük:**

Alaprajzot

**Helyszíni szemle:**

2016. július 21.-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

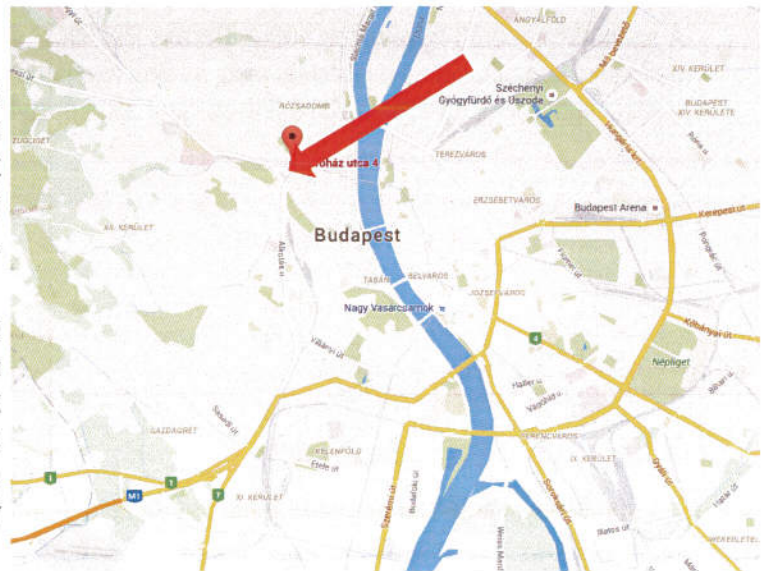
### 2.1. Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

**Tágabb környezet:**

**Budapest II. kerülete:**

Buda északi részén terül el. Északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédjai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár.

A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles.



A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak. Számos, jelentős hegycsúcs található a kerületben.

A kerület ütőeréül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz-, és villamos végállomás.

A kerület legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között.

A Mammut ötlete 1995-ben született meg. A Mamut I. bevásárlóközpontot 1998-ban a kor kihívásainak megfelelően tervezték és építették, majd tudatos fejlesztési koncepció eredményeként 2001-ben került átadásra a bevásárlóközpont új épülete Mammut II néven.

A két épülettel együtt az üzletház a sokszínű, vásárlásra, kikapcsolódásra, valamint a napi teendők gyors elintézésére alkalmas színhelyé vált. A Mammút Bevásárló- és Szórakoztató Központ területe összesen 105 ezer négyzetméter parkolókkal, közterületekkel, raktárakkal, irodákkal együtt, ebből a teljes üzleti terület 56 ezer m<sup>2</sup>. Üzletek száma: 330. Parkolók száma 1200.



### **Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az ingatlanok Budapest, II. kerületében, a Margit körút – Retek utca – Fény utca - Lövház utca által határolt tömbben található Mammút I. Üzletház minusz 2. szintjén lévő teremgarázsok, melyek a társasházi alapító okirat és ingatlan-nyilvántartási adatok szerint két különálló albetétet képeznek.

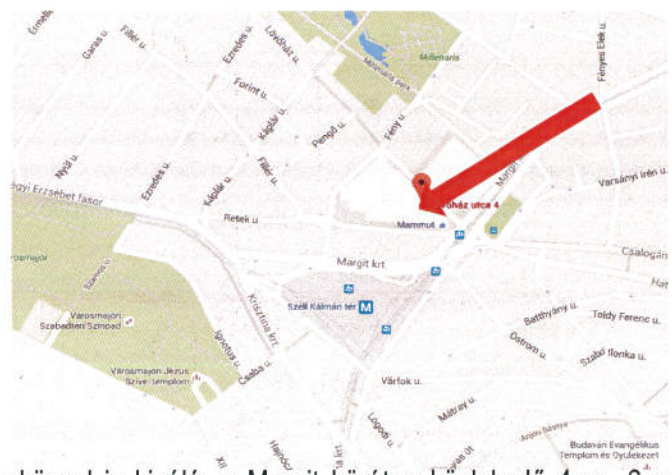
Közvetlen környezetében zárt sorúan beépített, jellemzően földszint + 4 emeletes, többalakos lakóépületek, intézményi épületek és a Mammút II. Üzletház épülete található.

Az Üzletház megközelítése tömegközlekedési eszközzel is kiváló, a Margit körúton közlekedő 4-es, 6-os villamosok megállója az Üzletház előtt található, továbbá a Széll Kálmán téri 2-es metró, a busz és villamos végállomásoktól, a Varsányi Irén utcában lévő Volán busz végállomástól 5 perces gyalogsétával elérhető.

Infrastrukturális ellátottsága kitűnőnek minősíthető, a lakosság minden igényét kielégítő bevásárlási lehetőség a Mammút Üzletházban és a mellette működő Fény utcai piacon adott.

A Mammút I. Üzletközpontban lévő teremgarázsok –2 szintjét a Lövház utca felé nyíló ki- és behajtóról, a Parkolóházat a Retek utcai ki- és behajtóról lehet megközelíteni, de a Parkolóház –2 szintjén át lehet hajtani a Mammút I. –2. szintjére is. A Mammút II. Üzletközpont parkolóját a Lövház és Fényutcai behajtással lehet elérni, a kihajtás a Margit krt. és Fény utcára lehetséges. A felszíni parkoló elérését a Fény utcáról és a Kísrókus utcáról nyíló behajtóról lehet elérni, a kihajtás a Margit krt. – Kísrókus utcára lehetséges.

Az üzletközponton belüli közlekedés a szintek között, így a garázsszinteknél is liftekkel és kétkarú vb. lépcsőkkel megoldott.



**2.2. Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	hrs.: 13187/0/A/14 Budapest II. kerület Lövház u. 2-6 hrs.: 13185/0/A/7 Budapest II. kerület Lövház u. 8-10
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	hrs.: 13187/0/A/14 Budapest II. kerület Lövház u. 2-6 hrs.: 13185/0/A/7 Budapest II. kerület Lövház u. 8-10
<b>Helyrajzi száma:</b>	13187/0/A/14, 13185/0/A/7
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	teremgarázs
<b>Funkció a valóságban:</b>	<b>teremgarázs</b>
<b>Helyiség alapterülete:</b>	hrs.: 13187/0/A/14 2.106 m <sup>2</sup> hrs.: 13185/0/A/7 727 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:</b>	mindkét albetétre átjárási szolgalmi jogok kerültek bejegyzésre

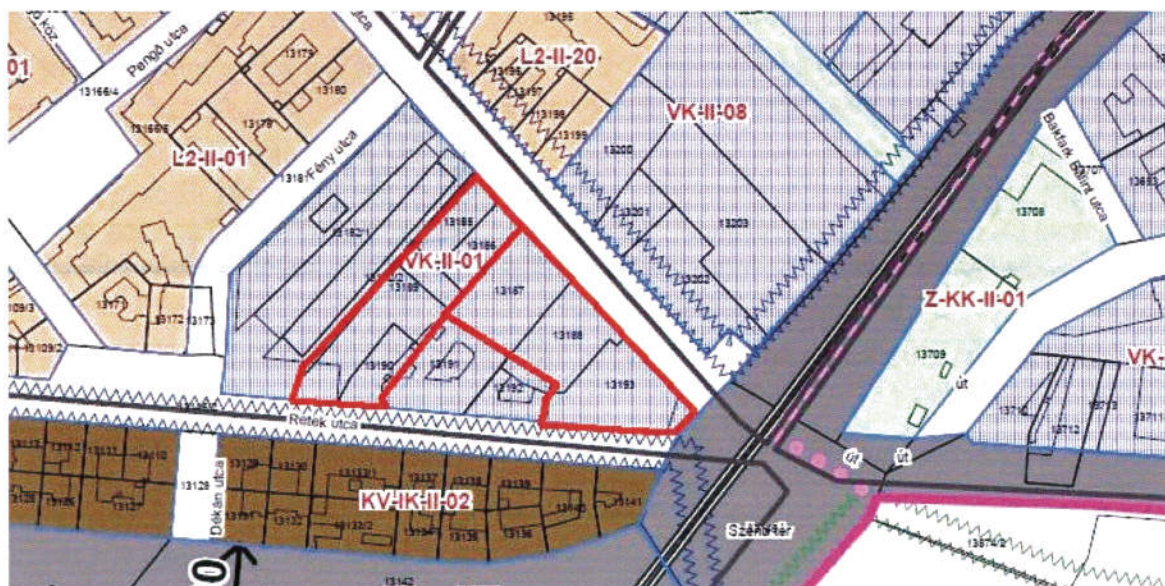
**2.3. A földterület jellemzői**

**Övezeti besorolása:** FSZKT: VK  
TSZT: Vt-V

**KSZT:** VK-II-01

**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.





**Képek**



1. A MAMUT parkoló rendszeréhez kapcsolódó üzemeltetést feltétel							
Bevétel számítása	Nap	13187/0/A/14		13185/0/A/7			
		kihasználtság	óra	kihasználtság	óra		
Vasárnap	52	60%	250	65%	270	Napok száma 1 évben	365
Szombat	52	70%	364	75%	390	Munkaszüneti napok	-11
Hétköznap	250	40%	1 000	45%	1 125	<b>Figyelembe vehető nap</b>	<b>354</b>
<b>Összesen:</b>			<b>1 614</b>		<b>1 785</b>	<b>300 Ft/óra</b>	
<b>Bevétel:</b>			<b>42 114 960</b>		<b>13 926 120</b>		<b>56 041 080 Ft/év</b>
Közös költség							-491 872 Ft/év
Felújítási alap							-1 079 376 Ft/év
Behajtási veszteség (1%)							-560 411 Ft/év
Üzemeltetés költség - kiépített parkoló rendszer (1,5 EUR/hó/m <sup>2</sup> )							-15 298 200 Ft/év
Tartalék (2%)							-1 120 822 Ft/év
<b>Éves nyereség, összesen:</b>							<b>37 490 400 Ft/év</b>
Tőkésítés ráta							9,500%
<b>Forgalmi érték, összesen:</b>							<b>394 635 785 Ft</b>
<b>Forgalmi érték 1 teremgarázs helyre:</b>							<b>3 492 352</b>

A kihasználtságot elhelyezkedésük miatt 45% - 75%-ban vettük figyelembe.

A számítások során figyelembe vettük Baross Pál RICS szakértő tájékoztatása szerinti hozam rátát, mely a befektetői konzultáció és a jelenlegi piaci adatok alapján 8-10% között van. A szakértői mérlegelés keretében a jelen ingatlannál az ezen belüli 9,5%-os rátát alkalmaztuk.

hrs.: 13185/0/A/7 (26 db)

Összehasonlításba bevont ingatlanok	II. Lövőház u. 2-6, 8-10	II. Pasaréti út (Törökvész)	II. Völgy u. (Hűvösvölgy)	II. Zsolt u. (Naphegy)
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		4 500 000	3 099 000	4 500 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		3 825 000	2 634 150	3 825 000
Teremgarázs hely(db)	26	1	1	1
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		3 825 000	2 634 150	3 825 000
Egyéb	üzletközpontban lévő teremgarázs helyek	Társasházi teremgarázs hely	Társasházi teremgarázs hely	Társasházi teremgarázs hely
elhelyezkedés	kiváló	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		5%	15%	5%
Közlekedés	kiváló	gyengébb	gyengébb	hasonló
		5%	10%	0%
Darab (db)	26	1	1	1
"csomag ár"		-10%	-10%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	15%	-5%
Korrigált fajlagos db ár	3 496 008	3 825 000	3 029 273	3 633 750
Korrigált ár	90 896 195	fajlagos db ár x darab		
A parkolók forgalmi értéke kerekítve (Ft)	90 900 000			

**Számítások**

Piaci összehasonlító módszer

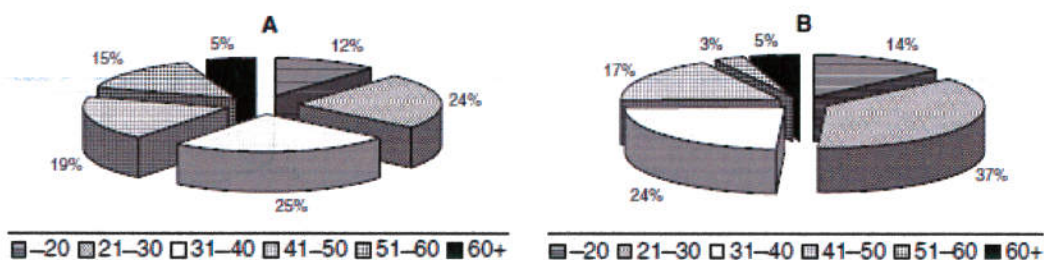
hrsz: 13187/0/A/14 (87 db)

<b>Összehasonlításba bevont ingatlanok</b>	II. Lövház u. 2-6, 8-10	II. Pasaréti út (Törökvész)	II. Völgy u. (Hűvösvölgy)	I. Zsolt u. (Naphegy)
<b>Értékmódosító tényezők</b>	Vizsgált ingatlan	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3.</b>
Ajánlati ár (Ft)		4 500 000	3 099 000	4 500 000
Kínálatlalt korrigált ár(Ft)		3 825 000	2 634 150	3 825 000
Teremgarázs hely(db)	87	1	1	1
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		3 825 000	2 634 150	3 825 000
Egyéb	üzletközpontban lévő teremgarázs helyek	Társasházi teremgarázs hely	Társasházi teremgarázs hely	Társasházi teremgarázs hely
elhelyezkedés	kiváló	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		5%	15%	5%
Közlekedés	kiváló	gyengébb	gyengébb	hasonló
		5%	10%	0%
Darab (db)	87	1	1	1
"csomag ár"		-10%	-10%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		-5%	-5%	-5%
Korrekcio a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	10%	-10%
Korrigált fajlagos db ár	<b>3 324 605</b>	<b>3 633 750</b>	<b>2 897 565</b>	<b>3 442 500</b>
Korrigált ár	<b>289 240 635</b>	fajlagos db ár x darab		
A parkolók forgalmi értéke kerekítve (Ft)	<b>289 200 000</b>			

2. táblázat. Korcsoportok megoszlása a fővárosban és országos átlagban, %

Kor (év)	Budapest	Országos átlag
0-14	12,9	16,3
15-39	29,1	35,2
40-59	27,1	27,9
60 +	30,9	20,6
Összesen:	100,0	100,0

Forrás: Budapest Statisztikai Évkönyve 2001. KSH Bp.



5. ábra. A vásárlók életkor szerinti megoszlása a Budagyöngye (A) és a Rózsakert (B) bevásárlóközpontokban

Age structure of purchasers in case of Budagyöngye (A) and Rózsakert (B) shopping centers

raktívabbnak tartják, mint az idősebbek. A szórakoztató funkció a látogatók körét szegmentálja, s valószínűsíthető, hogy a létesítmény vonzáskörzetére kedvezően hat. A fővárosnak vannak fiatalabb és idősebb kerületei. Az országos kor megoszlással összevetve kitűnik, hogy a fővárosban a 60 felettek aránya magasabb az országos átlagnál (2. táblázat). Példaként bemutatjuk a vásárlók életkor szerinti megoszlását, két kisebb méretű budai bevásárlóközpontban (5. ábra).

[http://www.mtafki.hu/konyvtar/kiadv/FE2004/FE20041-2\\_111-127.pdf](http://www.mtafki.hu/konyvtar/kiadv/FE2004/FE20041-2_111-127.pdf)

2004. Budapest.

**Tanulmány részlet, Budapesti bevásárlóközpontok tipológiája:****Mammut 1 és 2**

Az „iker-bevásárlóközpont” Buda legforgalmasabb főútvonalán és központi funkciót betöltő terének közelében működik. A vonzáskörzet éppen ezért nem korlátozódik a budai kerületekre, bár ezek is számottevő potenciális vevőt jelentenek. Az I., II., és XII., kerületek lakosainak száma 175 ezer, tehát, ha nem vennénk figyelembe az agglomerációt (amelynek nem-autós lakosai a helyközi autóbuszjáratokkal a központtal szemben lévő pályaudvarra érkeznek, ill. onnan indulnak), vagy a Fény utcai piac kiterjedt vonzáskörzetét, továbbá a tömegközlekedés nyújtotta megközelítési előnyöket, akkor is Buda legnagyobb kiskereskedelmi-szolgáltató potenciálú létesítményének kellene minősítenünk.

A kutatás idején a látogatók összetétele a vonzáskörzet kiterjedtségét támasztotta alá, ami azt mutatja, hogy a Mammut 1 és 2, valamint a WestEnd City Center – kiegészülve a Duna Plazával – a város szinte minden körzetéből vonzanak vevőket, mindenek előtt a tömegközlekedésnek köszönhetően.

A Mammut bevásárlóközpontok kínálatában nagy szerepet játszanak a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények, az éttermek és az élelmiszervásárlási lehetőségek. Ezek igen jelentős számú fiatal vevőt csábítanak a létesítménybe, biztosítva a folyamatos (szinte heti hét napon keresztül, azon belül pedig az egész napos) vevőáramlást. A bevásárlóközpontok a fiatal korosztályok számára a szabad időeltöltés fontos létesítményei s nemcsak a mozik miatt. A vonzáskörzet lakónépességén belül kerületenként a 14–29 éves korcsoport 28–40%, amíg a 60 év felettek aránya 16–34% között szóródik.

A célvizsgálatban véletlenszerűen kiválasztott látogatók között az alábbi két kiemelt korcsoport alkotta a többséget:

1. WestEnd City Center	14–29 évesek: 48%,	60 év felettek: 12%
2. Pólus Center	14–29 évesek: 39%,	60 év felettek: 8%
3. Duna Plaza	14–29 évesek: 43%,	60 év felettek: 10%
4. Mammut 1. és 2.	14–29 évesek: 34%,	60 év felettek: 9%
5. Budagyöngye	14–29 évesek: 36%,	60 év felettek: 5%
6. Rózsakert	14–29 évesek: 51%,	60 év felettek: 5%
7. Lurdy ház	14–29 évesek: 59%,	60 év felettek: 6%
8. Sugár	14–29 évesek: 42%,	60 év felettek: 3%

Az általánosnak mondható, hogy az egyes bevásárlóközpontok a fővárosi kerületek korstruktúráját jól tükröző potenciális vevőkört vonzanak, de a fiatalok att-

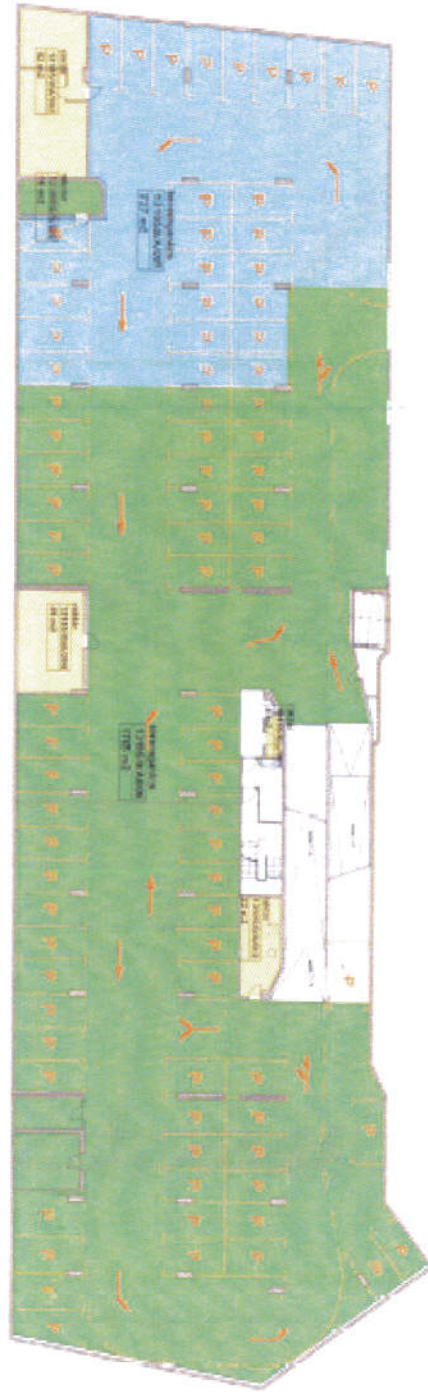
**Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)****A TSZT szerint az övezeti besorolás:****Vegyes területek:**

A településközponti területek közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest). Az intézményi területek esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein. Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 <sup>33</sup> -7,0 <sup>34</sup>	<b>2,0 – 5,0*</b>	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 <sup>35</sup> -7,0 <sup>36</sup>	<b>2,0 – 5,0</b>	1,0 - 2,0	

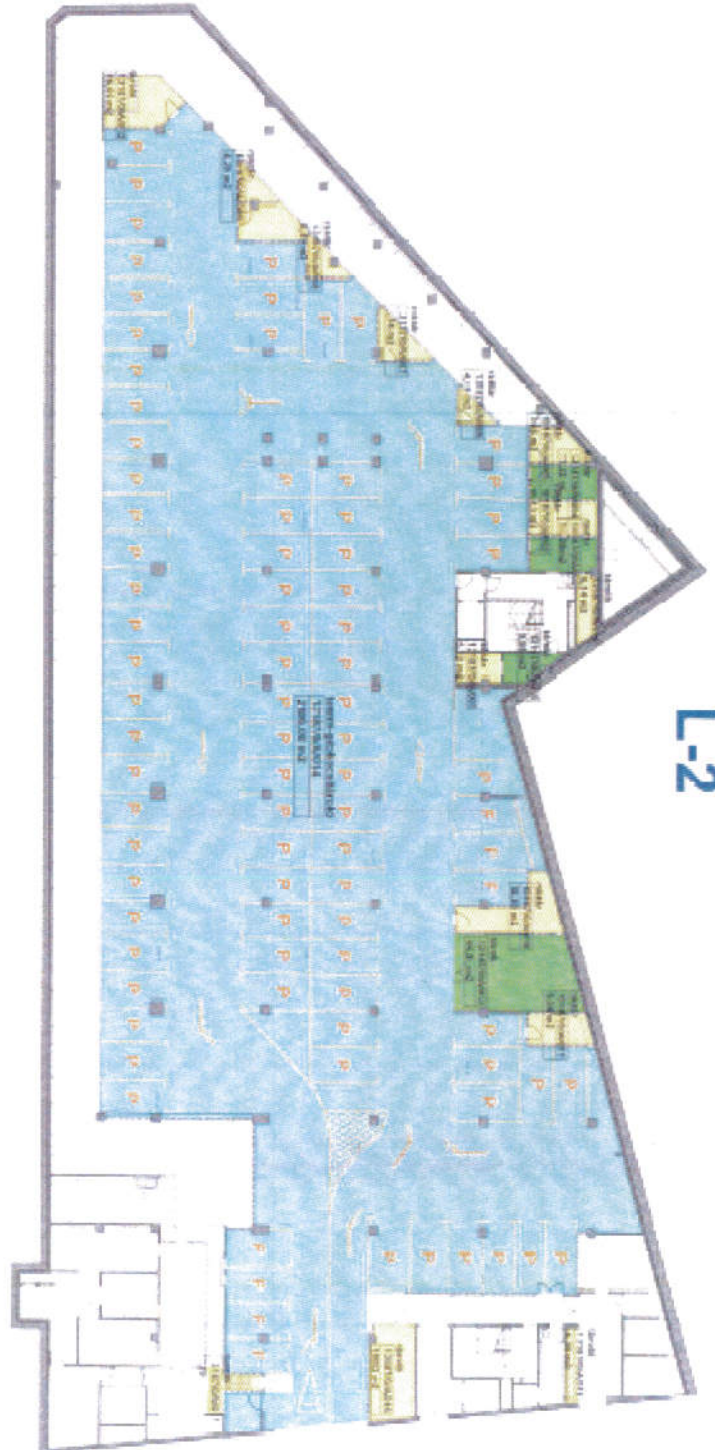






PL-2

**Alaprajzok**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Badacsony út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/81825/2016

2016.02.19

BUDAPEST II. KER.

Beltérület 13185/0/A/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

E. bejegyző határozat, érkezési idő: 48187/1997.02.06./

törölő határozat: 24893/1/1999/99.09.23

Egyetlenlegesen jelzálogjog 30 000 000 DEM, azaz harmincmillió DEM mindenkori forint értékének

megfelelő összeg és járulékaik erejéig.

Lásd még a 13185/A/1-6 és 13185/A/8-101 helyrajzi számú tulajdoni különíratokat.

jogosult:

név: MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT.

cím : 1050 BUDAPEST V. KER. Szent István tér 11

F. bejegyző határozat, érkezési idő: 123580/1/1998/98.05.28

törölő határozat: 248913/1/1999/99.09.23

Egyetlenlegesen jelzálogjog 5 000 000 DEM, azaz ötmillió DEM mindenkori forint értékének

megfelelő összeg és járulékaik erejéig.

Lásd még a 13185/1-101 és a 13187/1-277 tulajdoni lapokat is.

jogosult:

név: MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT.

cím : 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/81825/2016

2016.02.19

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13185/0/A/7 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II. KER. Lövház utca 8-10. - 2. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
teremgarázs	727	0 0	2491/100000	társasház
Bejegyző határozat:	207059/1/1998/1997.11.03		törölő határozat:	205407/2/2007/07.07.12
teremgarázs	727	0 0	3051/100000	társasház
Bejegyző határozat:	205407/2/2007/07.07.12			

1. bejegyző határozat: 207059/1/1998/98.10.26

Társasház

2. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Illetli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13185/0/A/14 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13185/0/A/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13185/0/A/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

5. bejegyző határozat: 205407/2/2007/07.07.12

alapító okirat módosítása.

II R É S Z

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 102521/1/2000/99.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 207059/1/1998/98.10.26

törölő határozat: 102521/1/2000/99.09.16

jogcím: csere és adásvétel 40499/1997/1996.07.17./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAMMUT ÜZLETHÁZ RT.

cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Lövház utca 2-6

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 102521/1/2000/99.09.16

jogcím: csere 207061/1998

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/81814/2016

2016.02.19

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13187/0/A/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

HIR ÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 123580/1/1998/98.05.28

törölő határozat: 24891/3/1999/99.09.23

Egyetlenlegesen jelzálogjog 5 000 000 DEN, azaz ötmillió DEN mindenkorai Forint értékének megfelelő összeg és járulékaik erejéig.

Lásd még a 13185/1-101 és a 13187/1-277 tulajdoni lapokat is.

jogosult:

név: MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT

cím: 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 128043/2/2000/00.04.26

törölő határozat: 248912/1/2000/00.10.26

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT

cím: 1056 BUDAPEST V. KER. Váci utca 38

TULAJDONI LAP VÉGE

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

## Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/81814/2016

2016.02.19

BUDAPEST II. KER.

Belterület: 13187/0/A/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
I. RÉSZ

14. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/12 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
15. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
16. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/15 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
17. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/16 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
18. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/17 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
19. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/18 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
20. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21  
Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/19 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 102521/1/2000/99.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 207061/1/1998/98.10.26 törölő határozat: 102521/1/2000/99.09.16

jogcím: adásvétel 140296/1996./07.17.  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: MAMMUT ÜZLETHÁZ RT.  
cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Lövház utca 2-6

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 102521/1/2000/99.09.16  
jogcím: csere 207061/1998  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48187/1997./02.06./ törölő határozat: 248913/1/1999/99.09.23

Egyetlenleges jelzálogjog 30 000 000 DEM, azaz harmincmillió DEM mindenkori forint értékének megfelelő ösztök és járulékaik erejéig.  
Lásd még a 13187/A/1-13 és 13187/A/15-277 helyrajzi számú tulajdoni különlapokat.  
jogosult:  
név: MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT.  
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Szent István tér 11

Folytatás a következő lapon

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.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 Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/81814/2016

2016.02.19

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13187/0/A/14 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II. KER. Lövház utca 2-6. - 2. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma százz/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
teranqarás	2106	0 0	6239/100000	társasági

Bejegyző határozat: 207061/1/1998/1997.11.03

1. bejegyző határozat: 207061/1/1998/98.10.26  
Társasház

2. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Illetli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13185/0/A/14 HRSSZ-t terhelő átjárási szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/1 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/2 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

5. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/3 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

6. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/4 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

7. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/5 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

8. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/6 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

9. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/7 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

10. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/8 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

11. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/9 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

12. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/10 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

13. bejegyző határozat: 273115/1/1999/99.10.21

Terheli a BUDAPEST II. KER. Belterület 13187/0/A/11 HRSSZ-t illető átjárási szolgálmi jog

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## MELLÉKLETEK



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, készültségre 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. július 21.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csentes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## 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 BFVK Zrt. írásos bejegyzése 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.

**A MAMUT parkoló rendszeréhez kapcsolódó üzemeltetés**

Az üzemeltetést modellezve a hozam módszerrel kiszámoltuk, hogy a költségeket és az elvárható nyereséget figyelembe véve mekkora bérleti díj adódik úgy, hogy minden felmerülő költséget az üzemeltető áll. A tulajdonos pedig a táblázat szerinti közös költségeket és felújítási alapot fizeti meg.

A teljes üzletközpont parkoló rendszerének üzemeltetéséről nem álltak rendelkezésre adatok, ezért az üzletház feltételezett forgalmának a mélygarázs használatra gyakorolt hatása alapján megbecsültük a reálisan várható bevételeket, költségeket és a hozam módszer alkalmazásával számoltuk mely tükrözi az ingatlan elhelyezkedését és a keresletet.

Az elérhető tiszta bevételt az Üzletközpont nyitva tartásából számítható éves óraszám és az óránkénti parkoló díj szorzataként határoztuk meg. A kiadható éves óraszám számításakor külön számoltunk a hétköznapi és a szombat, vasárnapi idővel, valamint levontuk a munkaszüneti napokat is (11 munkaszüneti nappal számolva 354 nap adódott).

A költségek számításához a közös képviselőtől megkaptuk a fizetendő közös költséget és felújítás alap költségét. Az egyéb felmerülő költségeket is megbecsültük, figyelembe véve a behajtási veszteséget (1%), és üzemeltetési költséget (1,5 EUR/hó/m<sup>2</sup>). A bizonytalanságok miatt éves szinten 2% tartalékkal is számoltunk.

**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a 1024 Budapest, Lövház utca 2-6. szám alatti, 13187/0/A/14 hrsz.-ú, és a 1024 Budapest, Lövház utca 8-10. szám alatti, 13185/0/A/7 hrsz.-ú a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlanok értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszer értékét fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Az 13187/0/A/14 hrsz.-ú, 87 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:	289 000 000,- Ft azaz kétszáznyolcvankilencezer forint
1 db parkoló forgalmi értéke:	3 324 600,- Ft azaz: hárommillió-háromszázhuszonnégyezer-hatszáz forint
Az 13187/0/A/7 hrsz.-ú, 26 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:	90 900 000,- Ft azaz: kilencvenmillió-kilencszázezer forint
1 db parkoló forgalmi értéke:	3 496 000,- Ft azaz: hárommillió-négyszázkilencvenhatezer 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.**

#### 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 ingatlan 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 ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az értékelt ingatlan abból a szempontból speciálisnak számít, hogy egy üzletközpontban lévő teremgarázs helyek értékének megállapítása az értékelés tárgya, azonban ilyen összehasonlító adat jelenleg nem található az ingatlanpiacon, ezért társasházak mélygarázsában lévő adatokat vettünk figyelembe, a megfelelő korrekciókkal. A szokásos korrekciókon túli korrekciót alkalmaztunk a kiemelten működő üzletközponti elhelyezkedés miatt is.

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, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez/üzemeltetéshez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

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 hozamráta 9,5%-ban került meghatározásra.

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.

**Ingatlan 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.

•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 bérbé 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 bérlőre át 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 újraterejtésének költségeit kell előirányozni, 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.

**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.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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-figyelmen 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

**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.

**Értékcsökkentett 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.



## 2.5. SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kiváló elhelyezkedés</li> <li>• kiváló infrastrukturális ellátottság</li> <li>• az üzletházhoz kapcsolódó hasznosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nagy parkolóhely számú teremgarázs</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• üzemeltetés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• szomszédos ingatlanon tervezett fejlesztés</li> <li>• önálló üzemeltetés gazdaságilag kockázatos</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.

## Városközponti terület

## VK jelű övezetek

40.§

(1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		%	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
VK-II-01	Z	K	20000	-	-	100	4,00	-	10	19,0	25,0

<sup>[1]</sup> kivéve: 14790, 14792 és 14793 hrsz.-ú telkek

<sup>[2]</sup> kizárólag meglévő beépítésnél alkalmazható.

<sup>[3]</sup> a telek területének, szélességének és mélységének megadott értékeket el nem érő jellemzők esetében csak a megengedett legnagyobb beépítettség, szintterületi mutató alkalmazható csak az elsődleges építési helyen érvényesíthető

K épületek magassági csatlakozásának szabályai szerint (lásd: 28-29.§)"

**Beépítettség:** A telkeken a Mammut Üzletház épületei helyezkednek el.

**Telek alakja:** szabálytalan alakú

**Domborzat:** sík

**Kert,** épületekkel fedett

**növényzet:**

**Kerítés:** nincs

## 2.4. A teremgarázs helyek jellemzői

<b>Építési éve:</b>	1998	
<b>Alapterület:</b>	hrsz: 13187/0/A/14 2.106 m <sup>2</sup> hrsz: 13185/0/A/7 727 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	a bevásárlóközpont -2 szintjén található	
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vb. lépcsők	jó
<b>Lift:</b>	hatszemélyes liftek	jó
<b>Nyílászárók:</b>	fém szerkezetűek	jó
<b>Padozatok:</b>	vítaszító beton	jó
<b>Felületképzés:</b>	festett	jó
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra	jó
<b>Beosztás:</b>	teremgarázs beállók és közlekedő területek	jó
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	teremgarázs	
<b>Egyéb:</b>	a mennyezetten kerültek felszerelésre a tűzvédelmi, a szellőző és a füstérzékelő gépészet vezetékai.	

## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**1024 Budapest, Lövház utca 2-6. szám alatti, 13187/0/A/14 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina 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. július 21.-én érvényes árszinten:

Az 13187/0/A/14 hrsz.-ú, 87 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:	289 000 000,- Ft azaz kétszáznyolcvankilencezer forint
1 db parkoló forgalmi értéke:	3 324 600,- Ft azaz: hárommillió-háromszázhuszonnégyezer-hatszáz forint
Az 13187/0/A/7 hrsz.-ú, 26 db parkoló forgalmi értéke, kerekítve:	90 900 000,- Ft azaz: kilencvenmillió-kilencszázezer forint
1 db parkoló forgalmi értéke:	3 496 000,- Ft azaz: hárommillió-négyszázkilencvenhatezer forint

összegeben.

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. július 21.

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

