

Az értékelés azonosítója: B/17/A/161

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest VIII., Szabó Ervin tér 3. IX. emelet,
36750/1/A/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
132/496 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlanról.

2017. szeptember 07.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. **2016. február 03.**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 132/496 tulajdonát képező a Budapest VIII., Szabó Ervin tér 3. IX.emelet alatti, 36750/1/A/10 hrsz.-ú, teremgarázs megnevezésű ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának megállapítására.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2016. február 03.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor 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. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározását új összehasonlító adatokkal. Az új összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 5%-kal tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől.

Az új aktuális értékeket piaci összehasonlító adatok és hozamszámítás módszerével számítottuk ki.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 132/496 tulajdonát képező a Budapest VIII., Szabó Ervin tér 3. IX. emelet, 36750/1/A/10 hrsz. alatti, 10 db teremgarázs megnevezésű ingatlanra

28 200 000 Ft + áfa becsült forgalmi értéket és bérleti díjént 192 000 Ft + áfa/ hó határoztuk meg.

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

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VIII., Szabó Ervin tér 3. 9.emelet, 36750/1/A/10 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 132/496 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2017. szeptember 07.
Az értékelés felhasználható:	a kiadástól számított 6 hónapig
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle ideje:	2017. augusztus 31.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	teremgarázs
Az ingatlan fizikai megjelenése:	teremgarázs
Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Szabó Ervin tér 3. 9.emelet..
Az ingatlan helyrajzi száma:	36750/1/A/10
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti: VK KSZT szerinti: VK-VIII-01
	TSZT szerinti: Vt-V 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: 907 m ²	Értékelt: 132 m² (a közös területekkel együtt 241 m²)
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 132/496	
Értékelt ingatlanrész:	10 db teremgarázshely	

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	28 200 000 Ft + áfa azaz: Huszonnyolcmillió-kétszáz ezer forint (2 820 000 Ft + áfa / parkolóhely)
Az ingatlan bérleti díja, havonta kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	192 000 Ft/hó + áfa azaz: Egyszázkilencvenkettő ezer forint + áfa / hó (19 200 Ft + áfa /hó/ parkolóhely)

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a 2016. február 03.-i fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a 2016. február 03.-án készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Az aktualizálás során megvizsgáltuk a jelenlegi kínálati árakat, melyeket összevetettük a 2016. február 03.-án készült értékbecslésben foglaltakkal. A jelenlegi kínálati adatok alapján megállapítottuk, hogy az adott területen a bérleti- és eladási kínálatok nem változtak.

Az értékelés során vizsgáltuk a parkolóház elhelyezkedését, műszaki állapotát, valamint a parkolóhelyek megközelíthetőségét és használhatóságát az épületen belül.

Az előző értékelés óta nem történt az épület műszaki állapotában lényeges változás.

Budapest, 2017. szeptember 07.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Fekesházy Attila

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:0750/1992

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképek

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Fényképek

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Számítások

Nyilatkozat

Tulajdoni lap (2017.08.31.)

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 / 9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Szabó Ervin tér 3. 9. emelet. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
teremgarázs	907	0 0	1504/20000	vegyes

Bejegyző határozat: 90199/1/2008/08.03.21

2. bejegyző határozat: 90199/1/2008/08.03.21

Társasgarázs

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 24/496 törő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉRGAZDÁLKODÁSI KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Várház körút 2.

272.sz.beállóhely.

2. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

273.sz.beállóhely.

3. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

274.sz.beállóhely.

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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: 2/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21
törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.
M.1 beállóhely.

2. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21
törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.
M.2 beállóhely.

3. tulajdoni hányad: 20/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21
törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.
275.sz.beállóhely.

4. tulajdoni hányad: 20/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21
törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.
276.sz.beállóhely.

5. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21
törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.
277.sz.beállóhely.

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

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: 3/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

278.sz.beállítóhely.

10. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

279.sz.beállítóhely.

11. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

280.sz.beállítóhely.

12. tulajdoni hányad: 13/496
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

281.sz.beállítóhely.

13. tulajdoni hányad: 14/496
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

282.sz.beállítóhely.

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

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: 4/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 14/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2009/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

15. tulajdoni hányad: 14/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2009/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

16. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2009/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

17. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2009/08.03.21

jogcím: adásvétel 196941/1/2006/06.07.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics András

szül. : 1969

a.név : Hajcsi Fruzsina

cím : 1053 BUDAPEST V. KER. Kecskeméti utca 11.III/1.

286.sz.beállólóhely.

18. tulajdoni hányad: 13/496

törölő határozat: 127375/2/2012/12.06.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2009/08.03.21

törölő határozat: 127375/2/2012/12.06.11

jogcím: adásvétel 196941/2006.VII.24./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics András

szül. : 1969

a.név : Hajcsi Fruzsina

cím : 1053 BUDAPEST V. KER. Kecskeméti utca 11.III/1.

287.sz.beállólóhely.

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

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: 5/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

19. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: adásvétel 104305/3/2005.III.7./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Haidegger Judit

szül. : 1952

a.név : Arany Margit

cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 3.I/15.

288.sz.beállóhely.

20. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: adásvétel 311302/4/2004/2001.VII.23./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics Lajosné

sz.név: Hajcsi Fruzsina

szül. : 1945

a.név : Schmidlechner Józsa

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Kecskeméti utca 11.III/1.

289.sz.beállóhely.

21. tulajdoni hányad: 14/496

törölő határozat: 92432/2/2009/09.04.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 92432/2/2009/09.04.06

jogcím: adásvétel 177170/2/2005.V.17./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics András

szül. : 1969

a.név : Hajcsi Fruzsina

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Kecskeméti utca 11.III/1.

290.sz.beállóhely.

22. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: adásvétel 176368/1/2005.V.17./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics Judit

szül. : 1971

a.név : Hajcsi Fruzsina

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Kecskeméti utca 11.III/2.

291.sz.beállóhely.

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

Bizonysító erővel nem rendelkezik

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: 6/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

23. tulajdoni hányad: 16/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.
M.3.sz.beállóhely.

24. tulajdoni hányad: 22/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.
M.4.sz.beállóhely.

25. tulajdoni hányad: 13/496
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER Városház utca 9-11
292.sz.beállóhely.

26. tulajdoni hányad: 12/496
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER Városház utca 9-11
293.sz.beállóhely.

27. tulajdoni hányad: 10/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.
294.sz.beállóhely.

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

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: 7/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

20. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

295.sz.beállóhely.

21. tulajdoni hányad: 12/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

296.sz.beállóhely.

22. tulajdoni hányad: 12/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

297.sz.beállóhely.

23. tulajdoni hányad: 10/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

298.sz.beállóhely.

24. tulajdoni hányad: 7/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vámház körút 2.

299.sz.beállóhely.

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

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: 8 / 9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

33. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTAKÉRGAZDÁLKODÁSI KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.

300.sz.beállólóhely.

34. tulajdoni hányad: 13/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: csere 89034/2000.III.8./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

301.sz.beállólóhely.

35. tulajdoni hányad: 13/496 törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTAKÉRGAZDÁLKODÁSI KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.

302.sz.beállólóhely.

37. tulajdoni hányad: 14/496 törölő határozat: 159794/1/2011/11.10.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 92732/2/2009/09.04.06

törölő határozat: 159794/1/2011/11.10.20

jogcím: adásvétel

utalás: II / 21.

jogállás: tulajdonos

név: SZENTEK KERESKEDELMI ÉS VÁMÜGYNÖKSÉG KFT.

cím: 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 83

290.sz. beállólóhely.

38. tulajdoni hányad: 284/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTAKÉRGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Várház körút 2.

M1, M2, M3, M4, 272, 275-280, 294-300 és a 302. számú beállólóhely.

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

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: 9/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410092/2017

2017.08.31

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

39. tulajdoni hányad: 14/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 159794/1/2011/11.10.20

jogcím: kiválás

utalás: II /37.

jogállás: tulajdonos

név: SZENTEX IMMO INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.

cím: 8638 BALATONLELLE Lomb utca 11.

40. tulajdoni hányad: 14/496

bejegyző határozat, érkezési idő: 127375/2/2012/12.06.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /18.

jogállás: tulajdonos

név : Mathiasz Janina Maria

sz.név: Mathiasz Janina Maria

szül. : 1959

a.név : Szokol Gabriella

cím : VIA A.M.LORGNA 4 A-37136 Verona Olaszország

287 sz. gépkocsi beállóhely.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 128709/1/2017/17.07.24

Elővásárlási jog

utalás: II /38.

jogosult:

név: HUNGARIAN KOMPLEX TRAVEL KFT.

cím : 1029 BUDAPEST II.KER. Tamas utca 5.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

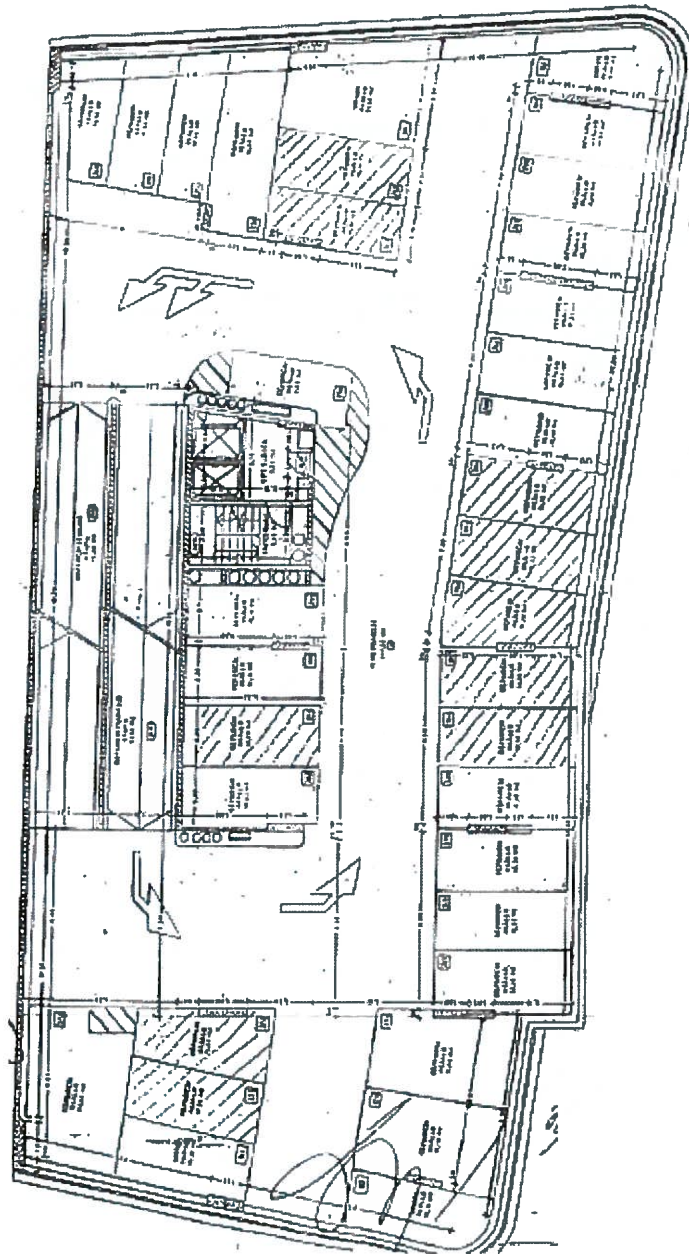
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alaprajz

Fényképek



Üllői út felőli homlokzat



Szabó Ervin tér felőli homlokzat



Parkolóház alatti benzinkút



Gépkocsi behajtó



Közlekedő



Lépcsőház



Liftek



IX. emelet, közlekedő tér



Parkolóhely



Parkolóhely



Parkolóhely

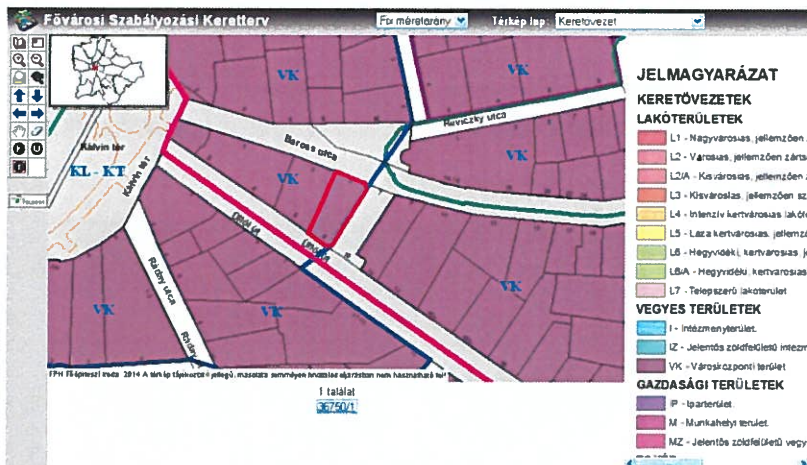


Parkolóhely

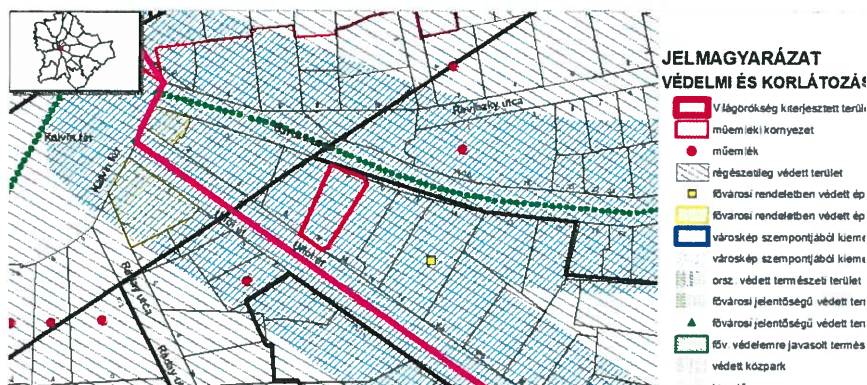
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

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:

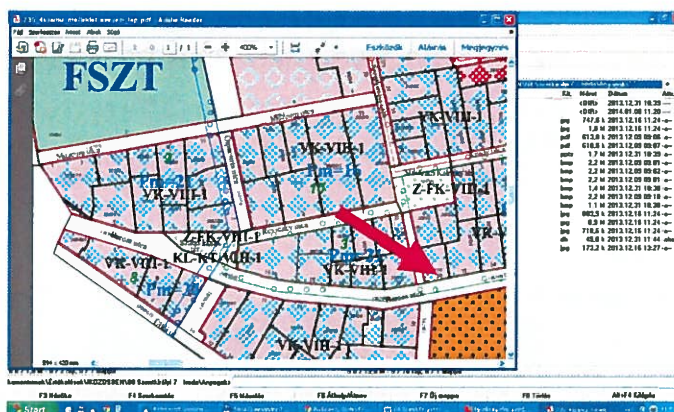
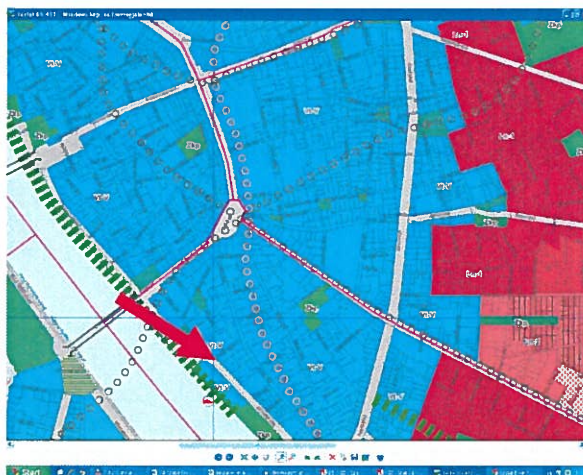


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



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

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zártosuló beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv $3,0^{11}$ – $7,0^{12}$ közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élıhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűség értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

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 városzerkezeti 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 városzerkezeti 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.

Számítások

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. IX. em.	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. III. emelet	1083 Budapest, Práter utca	1082 Budapest, Corvin sétány
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017.08.	2017.08.	2017.08.
Adat forrása		www.ingatlan.com/23367199	www.ingatlan.com/22204773	www.ingatlan.com/23758479
Ingatlan típusa		teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		3 070 866 Ft	3 070 866 Ft	3 354 331 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	2 763 779 Ft	2 763 779 Ft	3 018 898 Ft
garázshely alapterülete (m²)	13 m²	15 m²	14 m²	14 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		184 252 Ft	197 413 Ft	215 636 Ft
Szöveges leírás	1995-ben megépített parkolóház IX. emeletén lévő 10 db. gépkocsibeálló	1995-ben megépített parkolóház III. emeletén lévő gépkocsibeálló	2017-ben épült társasház -1. szintjén lévő gépkocsibeálló	2011-ben épült lakóparkban -1. szinten teremgarázs beálló
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Körületen belüli elhelyezkedés	közponi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	5%
Közelkedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Alapterület (m²)	13 m²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		2%	1%	1%
Értékelt gépkocsi parkoló (db)	10	1	1	1
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Használat, funkció	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	IX. emeleten elhelyezkedő	emelet	-1. szint	-1. szint
Korrekció mértéke		-1%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-4%	6%	-4%
Korigált fajlagos ár (Ft/m²)	2 826 992	2 653 228	2 929 606	2 898 142
Korigált ár (Ft)	28 269 921	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	28 300 000 Ft			

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. IX. em.	1082 Budapest, Corvin sétány 4/C	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. X. emelet	1082 Budapest, Corvin sétány 3
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálási adat	kínálási adat	kínálási adat
Adat dátuma		2017.08.	2017.08.	2017.08.
Adat forrása		www.inqatlan.com/23327474	Szabó Ervin tér parkolóház saját hirdetése	www.inqatlan.com/22216234
Ingatlan típusa	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló	teremgarázs beálló
Realizált / kínálási bérleti díj (Ft/hó)		17 323 Ft	25 800 Ft	19 685 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálási korrekció mértéke: -10%	15 591 Ft	25 800 Ft	17 717 Ft
Alapterület (m ²)	13 m ²	16 m ²	13 m ²	13 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		974 Ft	1 985 Ft	1 363 Ft
Szöveges leírás	1995-ben megépített parkolóház IX. emeletén lévő 10 db. gépkocsibeálló	Új építésű társasház P2 szintjén elhelyezkedő gépkocsi beálló	Új építésű társasházban teremgarázs beálló	Társasház -1 szintjén elhelyezkedő teremgarázs beálló
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció		5%	0%	5%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció		5%	0%	5%
Redukált alapterület (m ²)	13 m ²	nagyobb	hasonló	hasonló
Korrekció		-3%	0%	0%
Értékelt gépkocsi parkoló (db.)	10	1	1	1
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Használat, funkció	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló	gépkocsi parkoló
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	IX. emeleten elhelyezkedő	P2-es parkolósínt	X. emelet	P1-es parkolósínt
Korrekció		-5%	1%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció				
Összes korrekció		-3%	-4%	0%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	19 202	15 123	24 768	17 717
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	192 025			
Az ingatlan bérleti díja	192 000	Ft/hó	2 304 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.09.07	0,270%
tranzakciós költségek	2017.09.07	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		3,000%
típus kockázat	típus	2,500%
regionális kockázat	Régió	1,100%
Hozam ráta	2017.09.07	7,370%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	2 304 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	7,370%	
Tőkésített forgalmi érték:	28 135 685	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	28 100 000	,- Ft

Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	28 300 000 Ft	50%	14 150 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	28 100 000 Ft	50%	14 050 000 Ft
Nettó pótlási költség számítás			0 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	28 200 000 Ft

