

Az értékelés azonosítója: B/17/Ú/28

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet. szám alatti,  
36750/1/A/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata  
132/496 tulajdonában lévő, 10 db teremgarázshely megnevezésű ingatlanról.

2017.02.03.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 32 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 KÖRNYEZETE.....	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
3.2 A felépítmény(ek) jellemzői.....	6
3.3 SWOT analízis.....	7
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	7
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	11
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	11
5.2 Hozam alapú módszer .....	11
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
7.1 Felhasználás.....	13
7.2 Jogi körülmények .....	13
7.3 Kompetencia.....	13
7.4 Megbízástól való függés .....	13
7.5 Szakmai szabályozások, sztxenderdek .....	13
7.6 Felhasznált adatok.....	13
7.7 Felelősség kizárása .....	14
7.8 Rejtett hibák.....	14
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	14
7.10 Érvényesség .....	14
MELLÉKLETEK.....	15
Tulajdoni lap.....	16
Számítások .....	26
Képek.....	30
NYILATKOZAT.....	32

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet. szám alatti, 36750/1/A/10 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 érvényessége:	2017.02.03.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.02.01.
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:	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet.
Az ingatlan helyrajzi száma:	36750/1/A/10
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes 907 m <sup>2</sup> <b>Értékelt: 132 m<sup>2</sup> (a közös területekkel együtt 241 m<sup>2</sup>)</b>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 132/496
Értékelt ingatlanrész:	10 db teremgarázs hely

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve:

**36 000 000,- Ft**  
**azaz: harminchatmillió forint**  
(28 346 000,-Ft +áfa)

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve:

**3 600 000,-Ft/db**  
**azaz hárommillió-hatszáz ezer forint/db**

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 kömek.

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

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

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

A társasházként működő Parkolóház földszintjén OMV benzinkút üzemel. Felette (eltérő módon) 10 szinten helyezkednek el a parkolóhelyek, melyek cégek illetve magánszemélyek tulajdonában állnak. A személygépkocsival történő behajtás, illetve a személybejáratnál történő bejutás kizárólag beléptető kártyával történhet.

Az értékelés során vizsgáltuk a parkolóház elhelyezkedését, megközelítését valamint a parkolóhelyek elhelyezkedését, használhatóságát az épületen belül.

Az értékelt teremgarázs helyek a IX. emeleten található. A belmagasság 2,2 m.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci számítási módszer és a hozamszámítási módszer átlagát fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

A tervezett üzemeltetési és szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint a havi költségek összesen: 8 949,-Ft (ebből közös kts: 222,-Ft, üzemeltetési díj: 6 360,-Ft+áfa, felújítási alap: 650,-Ft)

Budapest, 2017.02.03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.



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 megbizta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

**Beszereztük:**

Tulajdoni lapot.

**Helyszíni szemle:**

-án/én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait.

## 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

**Budapest VIII. kerülete:**

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Budapest VIII. kerületének hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. Nevét II. József után kapta, 1777-ben.

Északnyugatról a VII. kerület, északról a XIV. kerület, keletről a X. kerület, délnyugatról a IX. kerület, végül nyugatról az V. kerülete határolja.

A kerület belső és középső része a tömegközlekedéssel legjobban ellátott budapesti területek közé tartozik. A metróon kívül itt van a Keleti pályaudvar, Magyarország egyik legfontosabb személypályaudvara, valamint a történelmi (ma már nem működő) Józsefvárosi pályaudvar.

**Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az ingatlan az V. kerület és a VIII. kerület határához közel, az 1995-96-ban létesült parkolóház és benzinkút épület 9. emeletén helyezkedik el.

Megközelíthető tömegközlekedéssel — metróval, villamossal, busszal — valamint gépkocsival. Parkolni a parkolóházban, illetve a környező utcákban lehetséges, de mindenhol fizető övezet. Gépkocsival a Kálvin tér felől érkezők az Üllői útról bal kanyarral az OMV kút előtt elhaladva kanyarodhatnak a Baross utcából a bejárati sorompóhoz. A nagykorút felől érkezők az Üllői út, illetve a Baross utca felől közelíthetik meg. Kihajtás az Üllői út felőli oldalon.



## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 *Ingtalan-nyilvántartási és egyéb adatok*

Ingtalan természetbeni címe:	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet.
Helyrajzi száma:	36750/1/A/10
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 132/496
Megnevezése:	teremgarázs
Funkció a valóságban:	teremgarázs
Épület/helyiség alapterülete:	132 (a közös területekkel együtt 241) m <sup>2</sup> 10 db teremgarázshely
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-

3.2 *A felépítmény(ek) jellemzői*

	állapot	
Építési éve:	1996	
Alapterület:	132 (a közös területekkel együtt 241) m <sup>2</sup>	
Emelet:	a parkolóház 9. emeletén található az értékelt teremgarázs helyek	
Parkolás:	a környező utcákban, mindenütt fizetős	
Alapozás:	vasbeton cölöpalap	jó
Teherhordó szerkezet:	vasbeton	jó
Lépcsőház, lépcsők:	kétkarú vasbeton lépcső, pihenővel, fémszerkezetű korláttal, mázas kerámia burkolattal	jó
Lift:	két 8 személyes (630 kg) lift	jó
Nyílászárók:	fémszerkezetek, 1 rétegű üvegezéssel	gyenge-közepes
Padozatok:	aszfalt, a lépcsőtér mázas kerámia	jó
Felületképzés:	festett fal	közepes
Világítás:	fénycső armatúra	közepes
Beosztás:	teremgarázs helyek, közlekedő terület, lépcsőtér	jó
Jelenlegi hasznosítás:	teremgarázs	
Egyéb:	<p>A Társasházként működő Parkolóház földszintjén OMV benzinkút üzemel. Felette (eltérő módon) 10 szinten helyezkednek el a parkolóhelyek, melyek cégek illetve magánszemélyek tulajdonában állnak. A személygépkocsival történő behajtás, illetve a személybejáratnál történő bejutás kizárólag beléptető kártyával történhet.</p> <p>Az értékelt teremgarázs helyek a IX. emeleten találhatóak. A belmagasság 2,2 m.</p> <p>A tervezett üzemeltetési és szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint a havi költségek összege: 8 949,-Ft</p>	

### 3.3 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó elhelyezkedés</li> <li>• jó infrastrukturális ellátottság</li> <li>• két nagy forgalmú út találkozásánál van</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az épület karbantartásának költsége</li> <li>• a teremgarázs helyek elérése és mérete</li> <li>• ablakok</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bérbeadás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a földszinten üzemelő benzinkút tűz- és robbanásveszélyes</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.

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

### FAJTÁI:

#### Piaci forgalmi érték

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

#### Speciális feltételezések miatti eltérések

##### Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

##### Alternatív hasznosítási érték

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

##### Kényszereladási érték

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



nem 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 pénzügyösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **Legjobb hasznosítás szerinti érték**

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

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

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

### **Feltételezett forgalmi érték**

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

## Kiválasztott érték

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

### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

- 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 tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. 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 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.

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.

## 5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

### 5.1 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. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a  $\pm 20\%$ -os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott forgalmi értékét, mely a 10 db teremgarázshely tekintetében 36 000 000,-Ft forgalmi értéket jelent.

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

### 5.2 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 kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés.

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 elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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

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

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,40
- az ingatlan havi bérleti díja a 10 db parkolóhely tekintetében 253 000,- Ft/hó,
- a hozamráta 7,40 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott forgalmi érték a 10 db parkolóhely tekintetében 3 036 000,- Ft.

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

## 6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet. szám alatti, 36750/1/A/10 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, teremgarázs megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci számítási módszer és a hozamszámítási módszer átlagát** fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:**

**36 000 000,- Ft**  
**azaz: harminchatmillió forint**  
(28 346 000,-Ft +áfa)

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke,  
kerekítve:

**3 600 000,-Ft/db**  
**azaz hárommillió-hatszáz ezer forint/db**

---

*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 kömek.*

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

## **7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

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

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

### **7.2 Jogi körülmények**

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

### **7.3 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 forgalmképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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.

### **7.4 Megbízástól való függés**

A vagyonerőtelkés 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.

### **7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

### **7.6 Felhasznált adatok**

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

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

### **7.7 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.

### **7.8 Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

### **7.9 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.

### **7.10 Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napján érvényes.

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

Budapest, 2017.02.03.

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

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám:1491/2007

## MELLÉKLETEK



## Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\_teljes5\_p.hrsz\_s6?sid=...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/477242017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 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	eszaki 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

✓ tulajdoni hányad: 24/496 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: átársvétel 213302/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉMGAZDÁLKODÁSI KFT.

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

272.sz.beállítóhely.

2. tulajdoni hányad: 13/496

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

jogcím: csere 09014/2000.III.B./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

273.sz.beállítóhely.

3. tulajdoni hányad: 13/496

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

jogcím: csere 09014/2000.III.B./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

274.sz.beállítóhely.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest 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:8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II RÉSZ

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

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

M.1.beállíthely.

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

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

M.2.beállíthely.

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

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

275.sz.beállíthely.

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

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

276.sz.beállíthely.

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

törölő határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TÁRLAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

277.sz.beállíthely.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II RÉSZ

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 TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Várház 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 TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Várház 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 TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Várház 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  
291.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: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11  
292.sz. beállítóhely.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

14. 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: 1052 BUDAPEST V.KER Városház utca 9-11  
293.sz.beállóhely.

15. 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: 1052 BUDAPEST V.KER Városház utca 9-11  
284.sz.beállóhely.

16. 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  
295.sz.beállóhely.

17. tulajdoni hányad: 13/496  
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21  
jogcím: adásvétel 196941/1/2006/06.07.24  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Kacsukovics András  
szül.: 1969  
a.név: Hajcsi Fruzsina  
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Kecskeméti utca 11.III/1.  
286.sz.beállóhely.

18. tulajdoni hányad: 14/496 torló határozat: 127375/2/2012/12.06.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 90199/1/2008/08.03.21  
torló határozat: 127375/2/2012/12.06.11  
jogcím: adásvétel 196941/2006.VII.24./  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Kacsukovics András  
szül.: 1969  
a.név: Hajcsi Fruzsina  
cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Kecskeméti utca 11.III/1.  
297.sz.beállóhely.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest 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: 8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II RÉSZ

19. tulajdoni hányad: 13/496

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

jogcím: adásvétel 111302/4/2004/2001.VII.23./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics Lajonáné

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, érzékelési 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, érzékelési idő: 90199/1/2008/08.03.21

jogcím: adásvétel 176958/2/2005.V.17./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kacs Kovics Eszter

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 tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

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: 8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

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

törlé határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

M.3.sz.beállókely.

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

törlé határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

M.4.sz.beállókely.

25. tulajdoni hányad: 13/496

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

jogcím: csere 89014/2000.III.B./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

292.sz.beállókely.

26. tulajdoni hányad: 12/496

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

jogcím: csere 89014/2000.III.B./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

293.sz.beállókely.

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

törlé határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KHT.

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

294.sz.beállókely.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 7/9

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II RÉSZ

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TIG TARTAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vánház körút 2.  
295.sz.beállókely.

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TIG TARTAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vánház körút 2.  
296.sz.beállókely.

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TIG TARTAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vánház körút 2.  
297.sz.beállókely.

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TIG TARTAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vánház körút 2.  
298.sz.beállókely.

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TIG TARTAKÉPGAZDÁLKODÁSI KHT.  
cím: 1053 BUDAPEST V. KER. Vánház körút 2.  
299.sz.beállókely.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 8/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám:8000004/47724/2017.

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36750/1/A/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

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

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KFT.

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

100.sz. beállítóhely.

14. tulajdoni hányad: 13/496

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

jogcím: csere 89034/2000.III.9./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

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

101.sz. beállítóhely.

99. tulajdoni hányad: 13/496 törlé határozat: 172665/1/2009/09.09.23

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

törlé határozat: 172665/1/2009/09.09.23

jogcím: adásvétel 213382/2/2004/00.09.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI KFT.

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

102.sz. beállítóhely.

99. tulajdoni hányad: 14/496 törlé határozat: 159794/1/2011/11.10.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 92432/2/2009/09.04.06

törlé határozat: 159794/1/2011/11.10.20

jogcím: adásvétel

utalás: II /21.

jogállás: tulajdonos

név: SIENTEX KERESKEDELMI ÉS VÁLLALKOZÁSI KFT.

cím: 1103 BUDAPEST X. KER. Gergely utca 83.

290.sz. beállítóhely.

39. tulajdoni hányad: 294/496

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

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: TIG TARTALÉKGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT.

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

M1, M2, M3, M4, 272, 273-280, 294-300 és a 302. számú beállítóhely.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 9/9

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/47724/2017

2017.01.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 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: SZÉNYEK IMMO INGATLANFEJLESZTŐ ZRT.  
 cím: 0630 BALATONLELLE Lomb utca 11.

40. tulajdoni hányad: 14/496  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 127375/2/2012/12.06.11  
 jogcím: adásvétel  
 utalás: II /19.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Mathiasz Janina Maria  
 ex.név: Mathiasz Janina Maria  
 szül.: 1959  
 a.név: Szokol Gabriella  
 cím: VIA A.M. LORGNA 4 A-37136 Verona Olaszország  
 287 sz. gépkocsi beállókahely.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon



**Számítások**

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	34 400 000	50%	17 200 000
Hozam	37 500 000	50%	18 750 000
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>36 000 000</b>

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

Összehasonlításba bevont ingatlanok	VIII. Szabó Ervin tér 3 9. em. parkoló	VIII. József krt	VIII. Corvin stny	VIII. Práter u.
Ertékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
forrás		<a href="http://www.ingatlan.com/22161279">www.ingatlan.com/22161279</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22334247">www.ingatlan.com/22334247</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22204773">www.ingatlan.com/22204773</a>
Ajánlati ár (Ft)		3 200 000	3 500 000	3 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		2 880 000	3 150 000	2 700 000
Helyiségek (db)	10	1	1	1
Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 880 000	3 150 000	2 700 000
Egyéb	10 db teremgarázs hely	teremgarázshely	teremgarázshely	teremgarázshely
Kerületen belüli elhelyezkedés		gyengébb	gyengébb	gyengébb
Közlekedés		rosszabb	rosszabb	rosszabb
db	10	5%	5%	5%
örzött, portaszolgálat		azonos	azonos	azonos
Épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat		nincs	nincs	nincs
Korrekcó a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		jobb	jobb	jobb
Korrigált ár (Ft)		-5%	-5%	-5%
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	15%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	3 439 500	3 456 000	3 622 500	3 240 000
Korrigált ár (Ft)	34 395 000	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>34 400 000</b>			

## 2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	VIII. Szabó Ervint tér 3 9. em. parkoló	IX. Szabó Ervin tér	IX. Szabó Ervin tér	IX. Szabó Ervin tér
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Forrás		<a href="http://www.ingatlan.com/22818400">www.ingatlan.com/22818400</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22787879">www.ingatlan.com/22787879</a>	<a href="https://bubor.eshmase-keresek.com/bubor">https://bubor.eshmase-keresek.com/bubor</a>
Bérleti díj (Ft/hó)		26 000	25 000	34 798
Kínálattal korrigált díj		23 400	22 500	31 318
Helyiség (db)	10	1	1	1
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		23 400	22 500	31 318
Egyéb	10 teremgarázshely	teremgarázshely, 1.emeleti	teremgarázshely, 9.emeleti	teremgarázshely, 9.emeleti
Kerületen belüli elhelyezkedés	kiváló	azonos	azonos	azonos
Közlekedés		0%	0%	0%
Méret (m <sup>2</sup> )	10	azonos	azonos	azonos
Műszaki állapot		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés		jobb	hasonló	hasonló
Összes korrekció		-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	25 349	22 230	22 500	31 318
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	253 494			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>253 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>3 036 000</b>	<b>Ft/év</b>

## Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.01.30	0,400%
tranzakciós költségek	2017.01.30	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		3,000%
tipus kockázat	teremgarázs hely	2,500%
regionális kockázat	Bp. VIII. ker. kieme	1,000%
Hozam ráta	2016.02.17	7,400%

*A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével*

évi teljes bevétel	3 036 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,50%	
tőkésítési ráta:	7,400%	
Tőkésített forgalmi érték:	37 539 730	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>37 500 000</b>	<b>, - Ft</b>

## Képek



Az ingatlan homlokzata és környezete





## NYILATKOZAT

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

**1088 Budapest, Szabó Ervin tér 3. 9. emelet. szám alatti, 36750/1/A/10 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzata 132/496 tulajdoni hányadában 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 értékbecslés 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 2017.02.03.-én érvényes árszinten:

- **forgalmi érték, kerekítve:**

**36 000 000,- Ft**  
**azaz: harminchatmillió forint**  
(28 346 000,-Ft+áfa)

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

3 600 000 Ft/db  
azaz hárommillió-hatszázezer forint/db

összegben.

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

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

Budapest, 2017.02.03.



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

