

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2 hrsz. alatti,
garázs ingatlanról

2021.09.28.

ESTIMATE PRO KFT.
ertekbecsles@estimatepro.hu
+36 20 330 6414

Tartalomjegyzék

ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékbéslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékbéslést megrendelő adatai.....	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok.....	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lap.....	6
3.2 Társasház Alapító Okirat	6
3.3 Beazonosíthatóság	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA	7
4.1 Környezet	7
4.2 Felépítmény adatai:.....	8
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	9
5.1 Az érték megállapítás módszerei:.....	9
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer.....	9
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	10
5.1.3 Költség alapú módszer	10
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei	11
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	12
6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló telek értékelés.....	12
6.2 Hozam alapú értékelés.....	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14
8 MELLÉKLETEK.....	15
8.1 Tulajdoni lap.....	15
8.2 Társasházi Alapító Okirat.....	16
8.3 Szintrajz.....	22
8.4 Térkép.....	23
8.5 Fénykép	25

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából, az

ESTIMATE PRO KFT (1064 Budapest, Rózsa utca 44.) elkészítette a

1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2 hrsz. alatti,

garázs

megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített, aktuális piaci értéke:

1.800.000 Ft , azaz egymillió-nyolcszázezer forint

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljaul a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelölték meg, forgalomképes, per-, igény-, tehermentes állapotban, ingatlanpiaci tájékozódás, valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló, a mellékletben csatolt dokumentumok (Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat, Társasházi Alapító Okirat, Szintraizj) alapján történt.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes, értékesíthetősége 180-360 napra tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2021.09.17.

Értékelés fordulónapja: 2021.09.28.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján pontos cím nem került feltüntetésre, természetben a 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2 Hrsz. alatt helyezkedik el, a mellékelt szintraizjon G2 jelöléssel, természetben 2.-cs számjelöléssel rendelkezik.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

„A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”

A megállapított érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2021.09.28.



Miklós Péter

Ingatlanvagyon értékelő

Nyt.szám.: 07770/2017

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2
Helyrajzi száma:	38236/628/A/2
Besorolás:	Garázs

1.2 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása ingatlanpiaci tájékozódás valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
Cím:	1092 Budapest, Bakáts tér 14.
Kapcsolattartó:	Janitz Gergő
Telefon:	+36 70 978 4038

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Estimate Pro Kft.
Iroda:	1062 Budapest, Aradi utca 22.
Székhely:	1064 Budapest, Rózsa utca 44.
Adószáma:	23313327-2-42
E-mail cím:	info@estimatepro.hu
Telefonszám	+36 20 330 6414
Szakember:	Miklós Péter Nytsz 07770/2017

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Társasház Alapító Okirat Szintrajz
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Fénykép dokumentáció Térkép kivonat

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés egy elektronikus és 2db nyomtatott példányban készült, amelynek 2 nyomtatott példánya a Megbízót illeti.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2021.09.28.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- Az értékbecslés érvényességének feltétele, a megbízási díj rendezése, annak hiányában az értékbecslés nem használható fel, visszavonható.
- A megállapított érték nettó érték, az áfa mértéke a mindig hatályos ÁFA tv. alapján számítandó.
- Az Estimate Pro Kft. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelően kezeli.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

<i>Tulajdoni lap</i> <i>Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat</i> <i>2021.09.09.</i>		
Cím:	1097 Budapest, Osztag köz 38236/628. „felülvizsgálat alatt”	
Helyrajzi száma:	38236/628/A/2	
Széljegy:	-	
<i>I. rész</i>		
Megnevezése:	garázs	
Területe:	18 m ²	
Eszmei hányad:	334/10000	
Egyéb bejegyzés:	Társasgarázs	
<i>II. rész</i>		
Bejegyzett tulajdonos	Ferencvárosi Önkormányzata	1/1
<i>III. rész</i>		
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, az értékelést a mellékelt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Rendelkezésre áll.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján pontos cím nem került feltüntetésre, természetben a 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2 Hrsz. alatt helyezkedik el. A rendelkezésünkre bocsátott szintrajzon G2 azonosítóval jelölt, természetben 2-es számjelöléssel rendelkezik, egyértelműen beazonosíthatónak tekinthető.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

<i>Tágabb környezet</i>	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.752.286 fő (2019.01.01.) Területe: 525,13km ² ; Népsűrűség: 3.347 fő/km ²
Kerület:	Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. A kerület lakosainak száma: 59 720 fő (2019.01.01.) Népsűrűsége: 4 713 fő/km ² A kerület területe: 12,53km ²

<i>Szűkebb környezet</i>	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest, IX. kerületének Külső-Ferencváros városrészében, Magyarország legnagyobb vasútállomása, a Ferencváros pályaudvar mellett, az Aszódi utca- Ecseri út - Táblás utca-Füleki utca- által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik.
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton.
Közlekedés:	Autóbusz 200m-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottság:	Az alap-, és szakszolgáltatást nyújtó intézmények megközelítőleg 2km-en belül elérhetőek. Az infrastrukturális ellátottság jó.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően földszintes sorházakkal beépített és ipari területek találhatóak.
Gazdasági, piaci környezet:	Az ingatlan környezetében korlátozottan fellelhető hasonló jellegű garázs helyiség, ezért az összehasonlítás során a szomszédos kerületből is vettünk kínálati adatot. Az összehasonlító adatok elhelyezkedése, műszaki állapota, építési kora miatt erőteljesebb negatív korrekciót alkalmaztunk az értékelés során. A WHO által 2020. március 11.-én világjárvánnyá nyilvánított COVID-19 koronavírus-járvány miatt a világ országainak jelentős része vezetett be utazási- és kereskedelmi korlátozásokat, melyek más szektorokban is negatív hatással vannak/lehetnek a piaci aktivitásra. A napjainkban készített szakvélemények esetén, a nemzetközi ingatlanszakmai szervezetek ajánlásaival összhangban felhívjuk a figyelmet a világjárvány kiváltotta ingatlanpiaci hatások beláthatatlanságára, továbbá arra, hogy a piaci adatok jelenleg a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá a becsült piaci értéket. A jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság mértéke meghaladja az átlagos szintet.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

<i>Felépítmény műszaki adatai - Garázs</i>	
Építés éve:	2004
Beépítés módja:	Szabadonálló
Az épület tagolódása:	Földszint
Építési mód:	Előregyártott vasbeton szerkezet
Alapozás:	Vasbetonalap
Aljzatszigetelés:	Nincs adat, a bérlő tájékoztatása alapján szigetelési problémák tapasztalhatóak
Függőleges teherhordó sz:	Előregyártott vasbeton szerkezet
Vízszintes teherhordó sz:	Vasbeton födém
Válaszfalak:	Vasbeton
Tető formája, szerkezete:	Nyeregtető, fa szerkezetű
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Színezett
Lábazat:	Vakolt
Belmagasság:	2,23m
Bádogozás, vízvezetés:	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés megoldott.
Fizikai állapot átlagosan:	80 %
Általános leírás:	<p>Az értékelt felépítmény egy szabályos háromszög alakú, 2564 m² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telekre épült, szabadonálló beépítéssel. 2004-ben a telken három sorgarázs épületet létesítettek, hasonló műszaki jellemzőkkel, de eltérő garázs-számmal. Alápincézetlen, beépítetlen padlasterű, földszintes épületek, melyekben két sorban vannak elhelyezve az egyforma kialakítású, egy férőhelyes garázsok. A három épületben összesen 30 db garázs található. Az értékelt ingatlan a három garázsépület közül az utca felől nézve jobb szélső, legkisebb garázsszámú (6db) épületben található, a jobb oldali 3-ból a középső garázs. A garázs bejárata előtti tér betonburkolattal van ellátva. Egy férőhelyes garázs, fém szerkezetű billenő kapuval. A helyiség áramellátással rendelkezik, fűtés, vízkivételi lehetőség nincs. Padozata simított beton. A jelenlegi bérlő tájékoztatása alapján, vélelmezhetően a kapu nem megfelelő illeszkedése miatt alulról beázik (tárolásra polcolással van lehetőség), a simított padozaton hajszálrepedések láthatóak. Korábban a tető felől is történtek apró leázások, ezek cserép cserével orvosolva lettek.</p>

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS MÓDSZEREI:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” (definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012/2016)
A tárgyi ingatlan piaci (forgalmi) értékének meghatározására az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek, ellenőrző módszerként hozam alapú érték megállapítást végeztünk.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: olyan ingatlanok értékbecslése, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értéként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

A szélsőséges értékeket, vagyis az átlagtól jelentős mértékben eltérő összehasonlító adatokat – a szakmai szabályoknak megfelelően – figyelmen kívül hagytuk.

Az értékbecsítő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasoltal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
 - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
 - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
 - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
 - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 - az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ TELEK ÉRTÉKELÉS

<i>Piaci összehasonlítás</i>				
Ingatlan	<i>Értékelendő</i>	<i>Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok</i>		
	<i>ingatlan</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
	Bp., IX. kerület	Bp., IX. kerület	Bp., IX. kerület	Bp., X. kerület
	Osztag köz	Páva utca	Drégely utca	Albert Camus utca
<i>Felépítmény típusa</i>	garázs	teremgarázs hely	teremgarázs hely	önálló garázs
<i>Alapterület</i>	18 m²	14 m ²	15 m ²	18 m ²
<i>Ajánlat ára</i>		3 600 000 Ft	3 800 000 Ft	3 000 000 Ft
<i>Ajánlat ideje</i>		2021.09.28	2021.09.28	2021.09.28
<i>Ajánlat forrása</i>		ing.com/32404358	ing.com/22069414	ing.com/32306528
<i>Ajánlat / eladás</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat
<i>Kínálati / infláció korrekció</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Fajlagos egységár kínálati / infláció korr.</i>		230 400 Ft/m ²	226 987 Ft/m ²	149 333 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
<i>Elhelyezkedés / tájolás</i>	Külső-Ferencváros	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-15%	-15%	-5%
<i>Garázs jellege</i>	önálló felépítmény	teremgarázs hely	teremgarázs hely	önálló garázs
		10%	10%	0%
<i>Alapterület</i>	18 m²	14 m ²	15 m ²	18 m ²
		0%	0%	0%
<i>Műszaki állapot</i>	közepes/felújítandó	újépítés	újépítés	felújított
		-30%	-30%	-25%
<i>Építés éve:</i>	2004	2021	2021	1990-es évek
		-20%	-20%	0%
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		99 763 Ft/m ²	98 285 Ft/m ²	104 533 Ft/m ²
<i>Hasonlító átlagár m²-re</i>	100 861 Ft/m²			
<i>Becsült piaci érték (Ft)</i>	1 815 491 Ft			
KEREKÍTVÉ	1 800 000 Ft			

Piaci összehasonlításra alapuló értékbéslés alapján az ingatlan értéke:

1 800 000 Ft

6.2 HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

<i>Hozamszámítás</i>				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Bp., IX. kerület Osztag köz	Bp., IX. kerület Thaly Kálmán utca	Bp., XI. kerület Drégely utca	Bp., IX. kerület Tóth Kálmán utca
<i>Alapterület (m²)</i>	1 db	1 db	1 db	1 db
<i>Ajánlat ára Ft/hó</i>		16 000 Ft/hó	18 000 Ft/hó	19 000 Ft/hó
<i>Ajánlat ideje</i>		2021.09.28	2021.09.28	2021.09.28
<i>Ajánlat forrása</i>		ing.com/32428824	ing.com/30224738	ing.com/32458508
<i>Fajlagos egységár</i>		16 000 Ft/hó	18 000 Ft/hó	19 000 Ft/hó
<i>Ajánlat/tényleges szerződés</i>		kínálat	kínálat	kínálat
<i>Ajánlati / infláció korrekció</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.</i>		14 480 Ft/hó	16 290 Ft/hó	17 195 Ft/hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
<i>Elhelyezkedés/tájolás</i>		kedvezőbb -15%	kedvezőbb -15%	kedvezőbb -15%
<i>Garázs jellege</i>	önálló felépítmény	teremgarázs 0%	teremgarázs 0%	teremgarázs 0%
<i>Alapterület</i>	18 m ²	13 m ² 0%	12 m ² 0%	15 m ² 0%
<i>Műszaki állapot</i>	közepes/felújítandó	újszerű -20%	újépítés -25%	újszerű -20%
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		9 484 Ft/hó	9 855 Ft/hó	11 263 Ft/hó
<i>Hasonlító átlagár beállóra</i>	10201 Ft/m ²			
<i>Éves bérleti díj</i>	122 410 Ft			
<i>Tervezhető éves bevétel</i>	116 290 Ft	Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
<i>Felújítási költség</i>	5 600 Ft	felépítmény pótlási költségének 2 %-a		
<i>Menedzselési költség</i>	1 744 Ft	éves bérleti bevétel 1,5 %-a		
<i>Éves tiszta jövedelem</i>	108 945 Ft			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
<i>Tőkésítési ráta</i>		7,0%		
Hozamszámításon alapuló értékbéslés alapján az ingatlan értéke:				1 556 363 Ft
KEREKÍTVE:				1 600 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékbéslés alapján az ingatlan értéke:
1 600 000 Ft

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A garázs forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg, ellenőrző módszerként a hozam alapú értékelést végeztük el.

A két módszerrel elvégzett értékbéslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a forgalmi érték megállapítása során, a piaci módszer alapján számított érték közelíti meg legjobban a valós piaci forgalmi értéket.

A végső piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok alapján megállapított forgalmi értéket fogadjuk el, a súlyozás során ezt 100%-ban vesszük figyelembe.

Súlyozás:

	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték	1 800 000 Ft	100%	1 800 000 Ft
Hozam alapú forgalmi érték	1 600 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített forgalmi érték:			1 800 000 Ft

Végső forgalmi érték:

1.800.000 Ft , azaz egymillió-nyolcszázézezer forint

Budapest, 2021.09.28.



Miklós Péter

Ingyanvayon értékelő

Nyt.szám: 07770/2017

8 MELLÉKLETEK

8.1 TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, PF 415 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/427877/2021
2021.09.09

BUDAPEST IX. KER.
Belterület: 38236/628/A/2 helyrajzi szám

1097 Osztag köz 38236/628. "Éelulvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éel	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	334/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 49814/1/2005/05.01.20

2. bejegyző határozat: 49814/1/2005/05.01.20
Társaságváza

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezesi idő: 49814/1/2005/05.01.20
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14.

III R E S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8.2 TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

A Budapest IX. kerület Osztag köz 38236/628 hrsz-ú . ingatlanon
lévő gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki út 59.
Dátum 2005. Január 20.



0005342840002005

Ikt.szám:

Melléletek (db):

* Aláírás: {

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: 38236/628

A Budapest. IX. kerület Osztag köz 38236/628 hrsz-ú
ingatlanon létrehozott gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ
OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat, mint a Budapest IX. ker. 38236/628 hrsz-u
2564 m2 területű ingatlanok a tulajdonosa az ingatlanon 3 azonos jellegű, csak
hosszában növekvő épületegyüttesben elhelyezett 30 db sorgarázst alakított ki.

A jelen okirat aláírásával, mint egyszemélyi tulajdonos a 2003 évi CXXXIII.
törvény Társasházi törvény alapján az ingatlant az alapító okirat mellékletét
képező műszaki leírásoknak megfelelően társasházzá alakítja.

A gépkocsi tárolók külön tulajdonba kerülnek és a mindenkori tulajdonosok a
garázsokat a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és
felszerelési tárgyak közös használati jogával az alapító okirat rendelkezései
szerint használják.



II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek az egyes gépkocsi tárolók a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával az alábbiak szerint:

- 1 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G1 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 2 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G2 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 3 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G3 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 4 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G4 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 5 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G5 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 6 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G6 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 7 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G7 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 8 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G8 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2, hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000

- 9 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G9 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 10 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G10 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 11 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G11 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 12 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G12 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 13 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G13 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 14 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G14 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 15 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G15 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 16 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G16 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 17 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G17 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 18 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G18 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 19 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G19 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000

- 20 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G20 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 21 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G21 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 22 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G22 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 23 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G23 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 24 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G24 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 25 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G25 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 26 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G26 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 27 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G27 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 28 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G28 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 29 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G29 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 30 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G30 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000

B.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosok közös tulajdona a telek, továbbá az építményrészek, berendezések, felszerelési tárgyak az alábbiak szerint:

- I. Telek 2564 m²
ide tartozik 460 m² aszfalt út burkolat,
gépkocsi tárolók előtti betonburkolat
zöldbeton sáv
- II. Alapok, felmenő falak, külső homlokzatok, lábazatok
- III. Tető, tetőn kívüli építményrészek
- IV. Bádogos szerkezetek, falszegélyek, csatornák
- V. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- VI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett része, mely nem képezi a külön tulajdon tárgyát

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

III.

A társasház tulajdonnak az alapító okiratban nem rendezett kérdéseire a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959 évi IV. törvény irányadó.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség szabályait a társasház szervezeti működési Szabályzata tartalmazza.

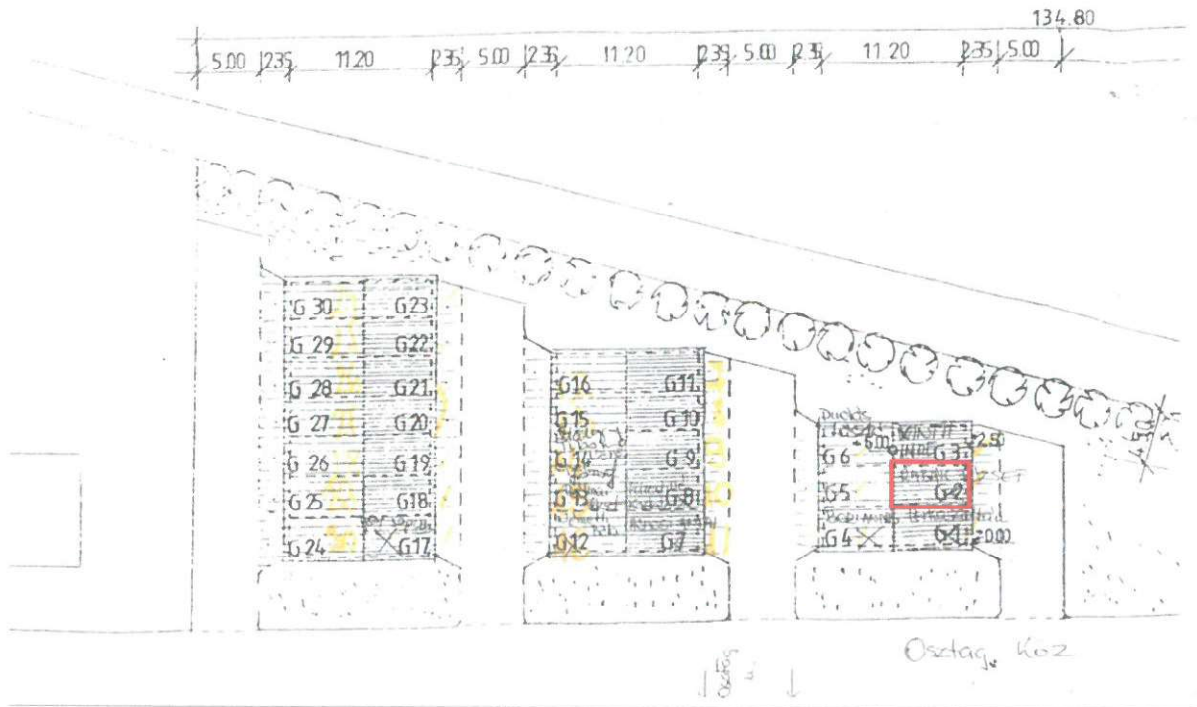
Budapest, 2004 december 28.

Ferencvárosi Önkormányzat

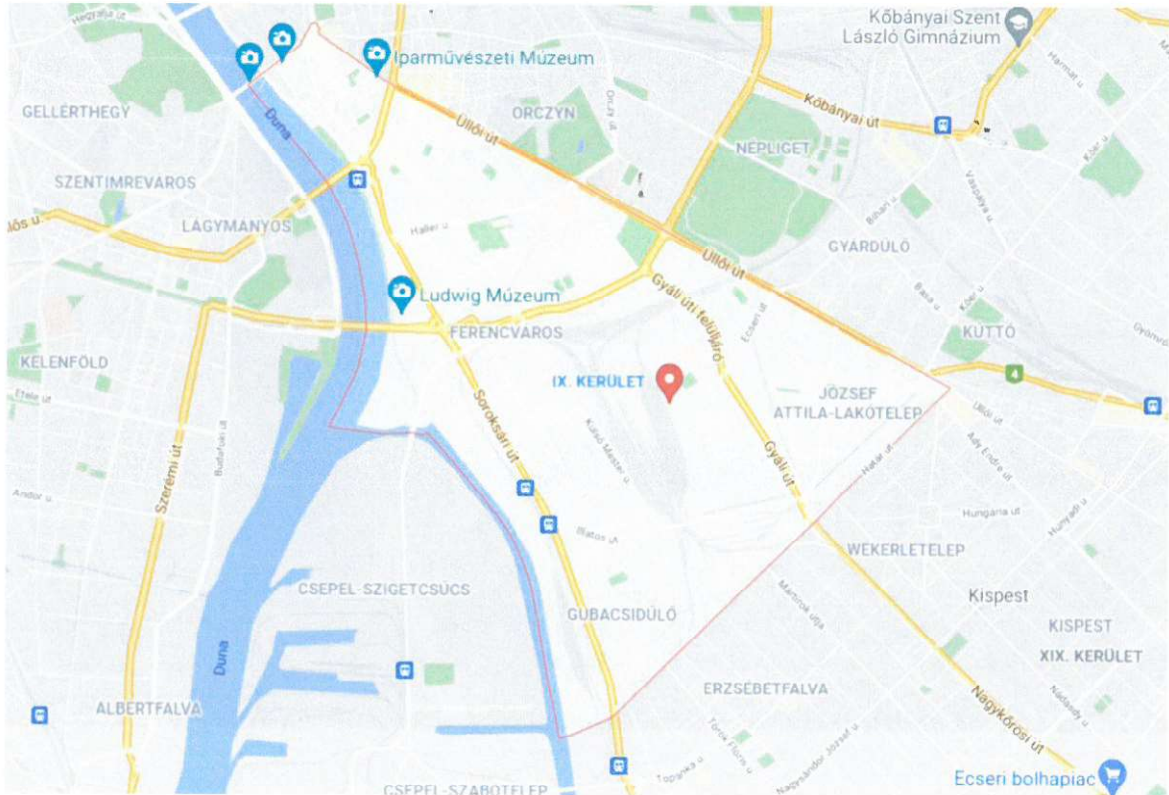
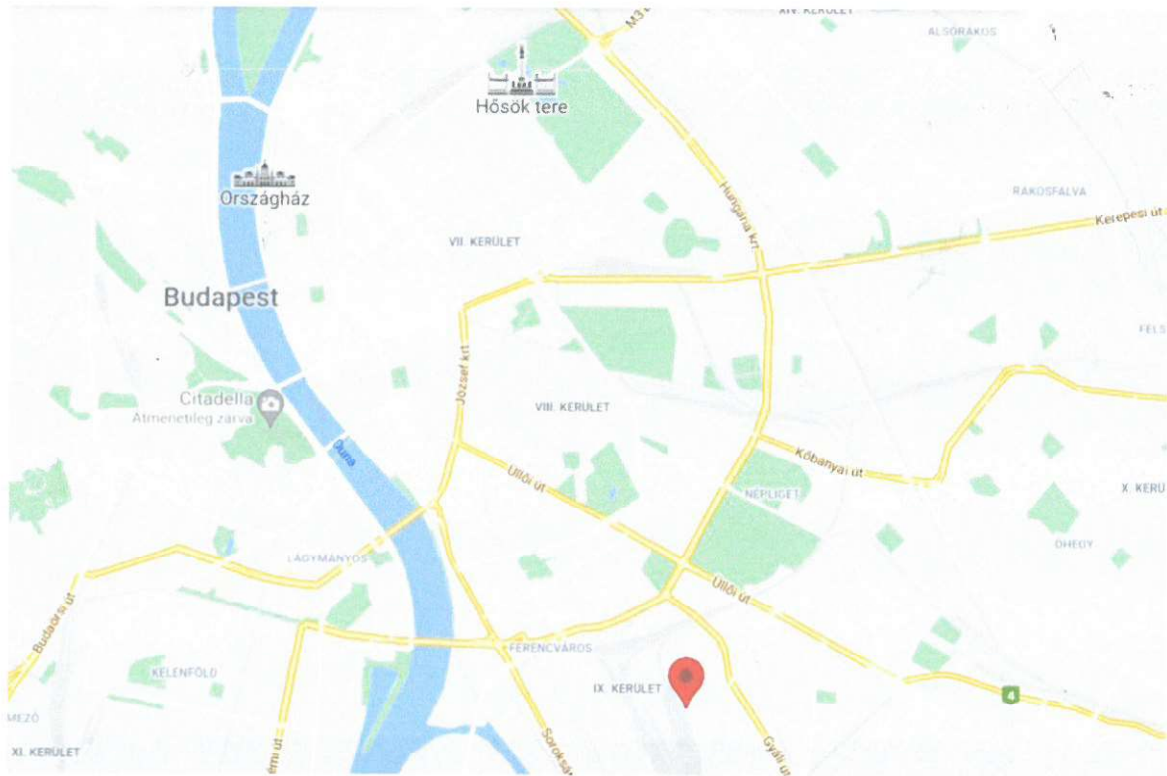
ellenjegyzem: Bp. 2004 dec. 28.



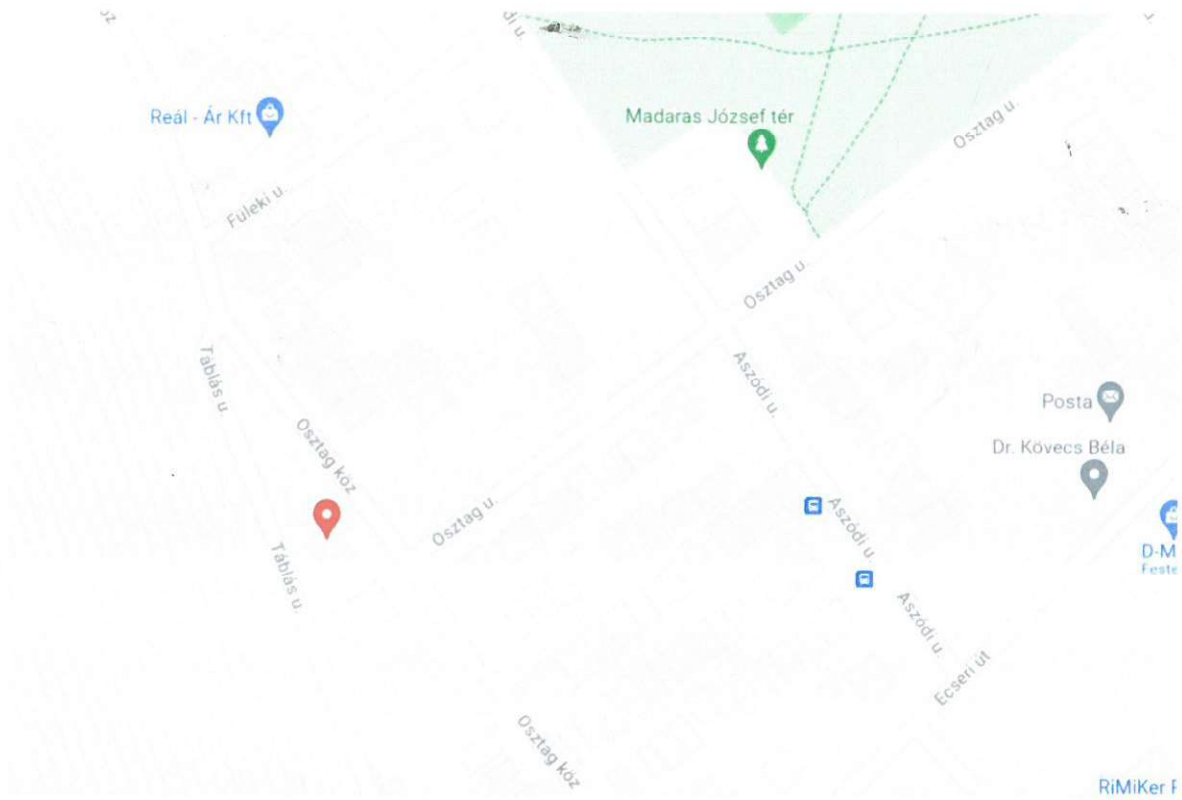
8.3 SZINTRAJZ



8.4 TÉRKÉP



1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/2 hrsz. alatti, garázs ingatlan



8.5 FÉNYKÉP



Utcakép, garázsok



Utcakép, környezet



Garázs épület, értékelt garázs



Jelölés



Garázskapu



Garázs



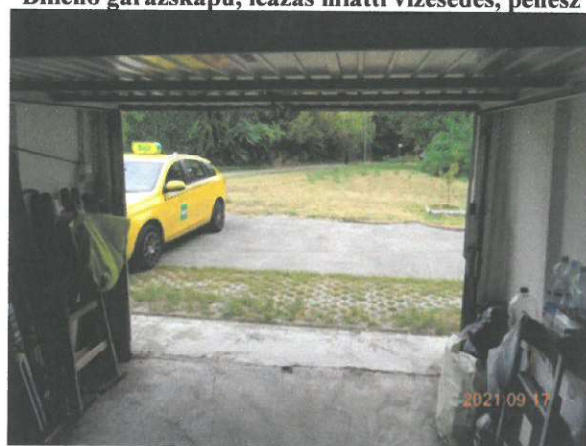
Garázs



Billenő garázskapu, leázás miatti vizesedés, penész



Világítás



Garázs



Leázás miatti hajszálrepedések



Tetőszerkezet, ereszcatorna



Simított beton padozat