

Az értékelés azonosítója: B21Ú159

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XVI. kerület, 103194/2 helyrajzi számú – Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező – ingatlanról

Budapest, 2021. július 21.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 17 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|-----------|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ..... | 2 |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK..... | 4 |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja..... | 4 |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk..... | 4 |
| 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 4 |
| 2.1 Az ingatlan környezete | 4 |
| 2.2 Közvetlen környezet | 5 |
| 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok..... | 6 |
| 2.4 Az ingatlan jellemzői | 6 |
| 2.5 SWOT analízis..... | 7 |
| 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK | 8 |
| 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE | 10 |
| 4.1 Forgalmi érték meghatározása | 10 |
| 4.2 Piaci összehasonlító módszer | 10 |
| 4.3 Maradványérték alapú módszer | 12 |
| 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA | 15 |
| 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK..... | 16 |
| MELLÉKLETEK | |
| Tulajdoni lap..... | |
| Térképek | |
| Fényképek..... | |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XVI. kerület, 103194/2 helyrajzi számú, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|--------------------------------|--|
| Megbízó: | Budapest Főváros Önkormányzata |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2021. július 21. |
| Az értékelés célja: | Az ingatlan értékesítése miatt. |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2021. július 20. |
| Alkalmazott módszerek: | Piaci összehasonlító és maradványérték alapú módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | | |
|---|---|------------------------------|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | Kivett beépítetlen terület | |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | Telephely | |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest XVI. kerület, hrsz 103194/2 | |
| Az ingatlan természetbeni címe: | 1163 Budapest XVI. kerület, hrsz 103194/2 | |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 103194/2 | |
| Telek mérete: | Teljes: 770 m ² | Értékelt: 770 m ² |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 | |
| Értékelt ingatlan: | teljes ingatlan | |
| Övezeti besorolás: | KÉSZ szerinti: | Vi-2/XVI/SZ1 |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

| | |
|--|---|
| Az ingatlan jelenlegi állapotában becsült forgalmi értéke , kerekítve: | 24 900 000 Ft + áfa azaz huszonnégymillió-kilencszázezer forint + áfa |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a 770 m ² telekterületre vetítve, kerekítve: | 32 300 Ft/m ² + áfa azaz harminckétezer-háromszáz forint/m ² + áfa |

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunk a **Budapest XVI. kerület, 103194/2 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása volt az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

Az értékelt *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan a XVI. kerületben, Sashalmon található a Veres Péter út-Farkashida utca-Aldebrő utca-Sárgarózsa utca által határolt háztömbben található. Az értékelt ingatlan 770 m² nagyságú, sík terület, elvadult, elburjázott gondozatlan növényzettel.

A telek nem minősül építési teleknek, mert nem felel meg az OTÉK szerinti kritériumok c., és d., pontjának:

Építési telek: az a telek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].

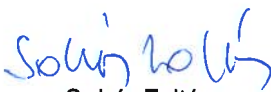
Az ingatlan a Vi-2/XVI/SZ1 jelű *intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet* megnevezésű övezetben helyezkedik el. A telek max. beépíthetősége 45 %, a szintterület mutatója 1,3 m²/m², emellett a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 méter.


Ugyanakkor az értékelt telek telekegyesítéssel hasznosítható lehet, mert három olyan ingatlannal is határos, melyek rendelkeznek közúti kapcsolattal. A vevőjelölt az ingatlant a szomszédos 103190 és 103191 helyrajzi számú ingatlanokkal összevonva szeretné fejleszteni, ezért az ingatlant fejlesztésre alkalmas területként értékeltük.

Az ingatlan jelenlegi állapotában becsült forgalmi értékét, a feltételezett közterületi kapcsolattal kapott érték 50%-ában állapítottuk meg.

Budapest, 2021. július 21.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros Önkormányzata megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával egy esetleges értékesítés miatt.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

a tulajdoni lapot, a térképmásolatot, az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervet és egyéb dokumentumokat.

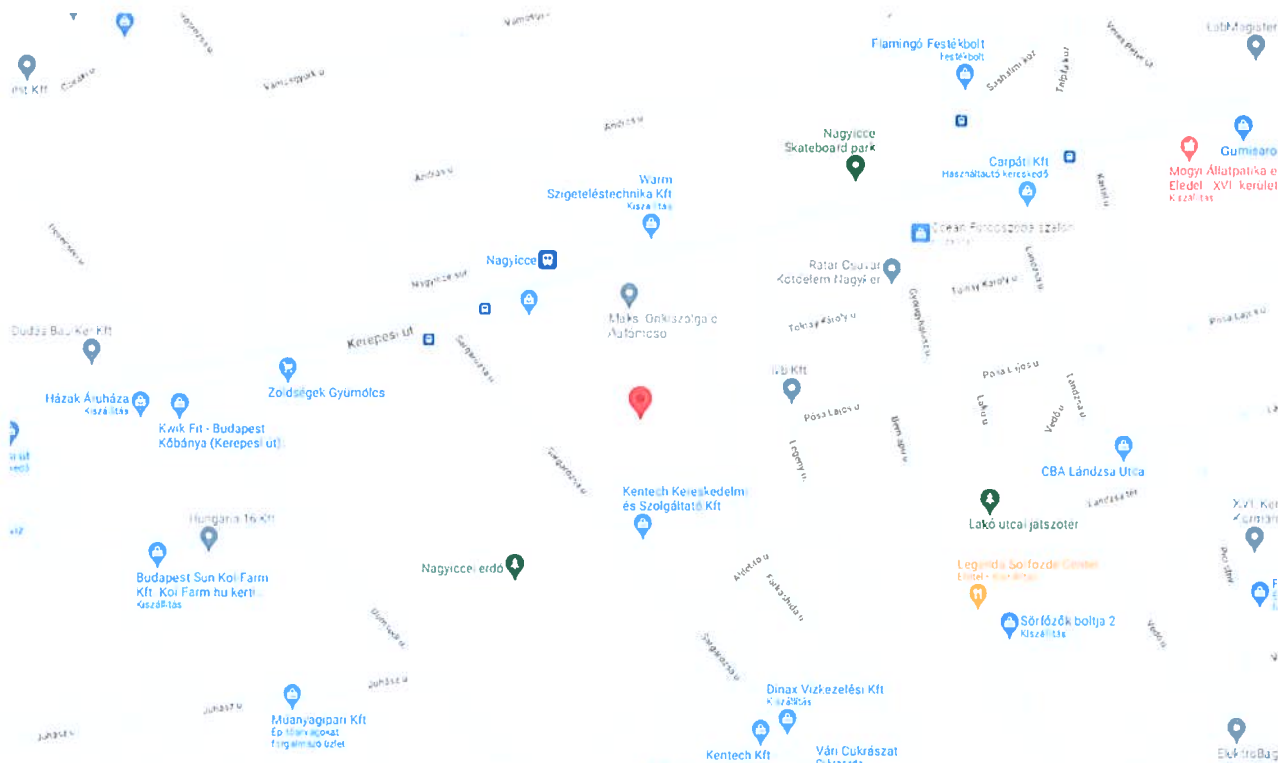
Helyszíni szemle:

Az ingatlan helyszíni szemlét 2021. július 20-án tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

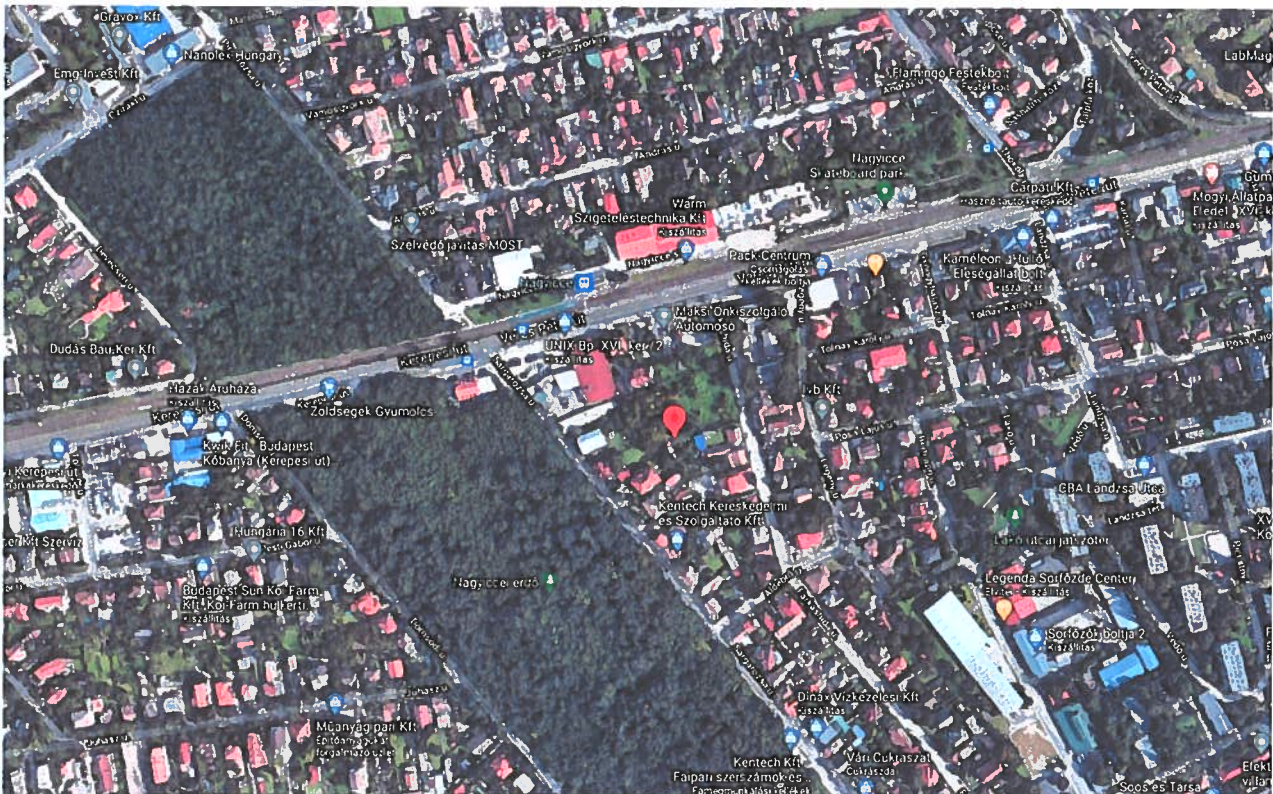
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Budapest XVI. kerülete a Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál fekszik. Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton a X. kerület, nyugaton a XIV. kerület, északnyugaton a XV. kerület határolja.



Északi részén helyezkedik el az egykori Árpád- és Anna-telepből létrejött Árpádföld, amely Nagy-Budapest megalakulásáig Cinkota nagyközséghez tartozott. Az utóbbiból létrejött városrész délkeleti részén található a Naplás-tó és annak partján a Cinkotai-kiserdő, a Szabadföld úton pedig a cinkotai köztemető. Kisebb részei Újtelep és Ilonatelepep.



Mátyásföld szintén önálló településként kezdte. A HÉV egykori, Keleti pályaudvar melletti fejállomástól keletre, a Gellérthegy tengerszint feletti magasságában húzódó fennsíkban helyezkedik el. Rákosszentmihály elődje a Nyulak-szigeti (Margitsziget) apácák tulajdonában álló Pusztaszentmihály volt. A XVI. kerület ötödik városrésze Sashalom, amely sokáig Cinkotához tartozott, és viselte a Postás-telep, majd Cinkota-Ehmanntelep neveket is.

2.2 Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan a Sashalom városrészben található a Veres Péter út-Farkashida utca-Aldebrő utca-Sárgarózsa utca által határolt háztömbben található.

Megközelítése Budapest centrumából gépkocsival a Kossuth Lajos utca – Rákóczi út – Kerepesi út – Veres Péter út útvonalon lehetséges. A parkolás a környező utcákban díjmentes. Tömegközlekedéssel legegyszerűbben az Őrs Vezér tere felől lehet megközelíteni HÉV-vel vagy a 44-es, a 45-ös, a 276E jelű és a 277-es BKV-, illetve a 410-es és a 440-es távolsági busszal. A megálló 500 méteres távolságon belül van.

A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, élelmiszerüzlet, háziorvosi rendelő, iskola, óvoda, művelődési ház, posta az ingatlan közelében elérhetőek.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

| | | |
|---|---|------------------------------|
| Ingatlan természetbeni címe: | 1163 Budapest XVI. kerület, hrsz 103194/2 | |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | Budapest XVI. kerület, hrsz 103194/2 | |
| Helyrajzi száma: | 103194/2 | |
| Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 | |
| Megnevezése: | Kivett beépítetlen terület | |
| Funkció a valóságban: | beépítetlen terület | |
| Telek mérete: | Teljes: 770 m ² | Értékelt: 770 m ² |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | nincs(enek) | |

2.4 Az ingatlan jellemzői

| | | |
|--------------------|--|--|
| Beépítettség: | Az értékelt ingatlan beépítetlen | |
| Telek alakja: | Szabálytalan hatszög alakú | |
| Domborzat: | Sík | |
| Növényzet: | Elvadult, elburjánzott gondozatlan növényzet | |
| Kerítés: | Kerítetlen | |
| Közművek: | Közművesítetlen | |
| Övezeti besorolás: | KÉSZ szerinti: | Vi-2/XVII/SZ1-intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet |



Az ingatlanra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Megengedett legnagyobb szinterület | |
|---------------------|---------------|---|---|---|---|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| | | | | | | | általános funkcióra (szmá) | parkolási funkcióra (szmp) |
| Vi-2 /XVII/SZ1 | SZ | 1000 | 45 | 50 | 10,5** | 35 | 1,3 | 0,2 |

2.5 SWOT analízis

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.

| erősségek | gyengeségek |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • lakóövezet határán található • kedvező beépítési lehetőségek | <ul style="list-style-type: none"> • közművesítetlen • intézményi besorolású terület • szabálytalan hatszög alak |
| lehetőségek | veszélyek |
| <ul style="list-style-type: none"> • fejlesztés • értékesítés | <ul style="list-style-type: none"> • nincs közterületi kapcsolata |

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

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

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/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti 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

- Bérleti szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása 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 értékelhetőek.

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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves 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.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés 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.
- 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.

- 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 előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

- 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.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben meghatároztuk a **Budapest XVI. kerület, 103194/2 helyrajzi számú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület*** megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét az ingatlan esetleges értékesítése miatt.

4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg, a maradványérték számítását, annak bizonytalanságai miatt, csak ellenőrzésképpen végeztük el.

A vevőjelölt az ingatlant a szomszédos 103190 és 103191 helyrajzi számú ingatlanokkal összevonva szeretné fejleszteni, ezért az ingatlant fejlesztésre alkalmas területként értékeltük.

4.2 Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a 103194/2 helyrajzi számú, Vi-2/XVI/SZ1 övezeti besorolású 770 m² méretű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt ingatlan fejlesztési lehetőségeit, vagyis az övezeti besorolását, beépíthetőségét a bruttó beépíthető szinterület alapján.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telekterülettől. A korrekciót követően kiszámítottuk korrigált fajlagos építési telekárak átlagát, mely az ingatlan beépítetlen állapotára vonatkozó forgalmi értéket eredményezte (1. számú táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

| Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|--|--|---|--|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címe | Budapest XVI. ker., hrsz 103194/2 | Budapest XVI. kerület Sashalom | Budapest XVI. kerület Cziráki utca | Budapest XVI. kerület Sasvár utca 35 |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kinálati adat | kinálati adat | kinálati adat |
| Adat dátuma | | 2021 június | 2021 június | 2021 június |
| Adat forrása | | https://ingatlan.com/32107316 | https://ingatlan.com/32107316 | https://ingatlan.com/31309096 |
| Ingatlan típusa | telek | telek | telek | telek |
| Bruttó kínálati ár (Ft) | | | 75 900 000 | 91 500 000 |
| Nettó kínálati ár (Ft) | | 47 000 000 | 59 763 780 | 72 047 244 |
| Kínálat miatt korrigált ár (Ft) | Kínálati korrekció mértéke - 10% | 42 300 000 | 53 787 402 | 64 842 520 |
| Telek területe (m ²) | 770 | 766 | 1 217 | 1 093 |
| Fajlagos átlag ár (Ft/m ²) | | 55 222 | 44 197 | 59 325 |
| Beépíthetőség | 45% | 25% | 25% | 25% |
| Szintter. mutató (m ² /m ²) - általános | 1,3 | 1,0 | 0,7 | 0,5 |
| Bruttó beépíthető szintterület (m ² /m ²) | 1 001 | 766 | 852 | 547 |
| Szöveges leírás | intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület - Vi- 2/XVI/SZ1 ovezeti besorolású telek | Osszkozműves, lakóvezeteli saroktelek, 30 méteres utcafronttal, 45 m ² -es felújítandó vagy bontandó épülettel | Lakóvezeteli telek, felújítandó vagy bontandó épületekkel (egy 100 m ² -es lakó- és egy 30 m ² -es melléképület), víz-, villany- és csatorna ellátottsággal | Osszkozműves lakóvezeteli telek, 28 méteres utcafronttal, 110 éves, bontandó vagy teljes felújítást igénylő, három különálló lakásból álló nagypolgári kúnya |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Kerületen belüli elhelyezkedés | Nagyicce | hasonló (lakóvezeteli elhelyezkedés) | hasonló (lakóvezeteli elhelyezkedés) | hasonló (lakóvezeteli elhelyezkedés) |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Közlekedés | átlagos | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Bruttó beépíthető szintterület (m ² /m ²) | 1 001 | kedvezőtlenebb (kisebb) | kedvezőtlenebb (kisebb) | kedvezőtlenebb (kisebb) |
| Korrekció mértéke | | 10% | 5% | 15% |
| Telek területe (m ²) | 770 | hasonló | nagyobb | nagyobb |
| Korrekció mértéke | | 0% | 5% | 5% |
| Telek alakja, domborzata | szabályos alakú, sík felszínű | hasonló (szabályos alakú, sík felszínű) | hasonló (szabályos alakú, sík felszínű) | hasonló (szabályos alakú, sík felszínű) |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Közterületi kapcsolat | közbeneső telek - közterülettel való kapcsolat nélkül | kedvezőbb (utcával határos - saroktelek) | hasonló (utcával határos - közbeneső telek) | hasonló (utcával határos - közbeneső telek) |
| Korrekció | | 10% | 5% | 5% |
| Infrastruktúra (közműellátottság) | nincs | kedvezőbb (összkozműves) | kedvezőbb (víz-, villany- és csatorna) | kedvezőbb (összkozműves) |
| Korrekció | | -10% | -10% | -10% |
| Bontandó épület | nincs | van | van | van |
| Korrekció | | 5% | 10% | 10% |
| Övezeti besorolás | intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület - Vi-2/XVI/SZ1 | kedvezőtlenebb (kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület - Lk-2/XVI/CS) | hasonló (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület - Vi-2/XVI/L) | kedvezőtlenebb (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület - Lke- 1/XVI/SZ4) |
| Korrekció | | 5% | 0% | 5% |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | 20% | 15% | 30% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | 64 738 | 66 266 | 50 826 | 77 123 |
| Korrigált ár (Ft) | 49 848 617 | fajlagos ár x telekméret | | |
| Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft) | | | | 49 800 000 Ft |
| Korlátozott hasznosíthatóság | A telek nem építési telek, mert nincs közterületi kapcsolata. | | | |
| Korrekció | 50% | | | |
| Nem beépíthető ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft) | | | | 24 900 000 Ft |

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító módszerrel nettó 24 900 000 Ft.

4.3 Maradványérték alapú módszer

A maradványérték alapú megközelítéssel megállapítjuk a 103190, a 103191 és a 103194/2 helyrajzi számú ingatlanok együttes forgalmi értékét és a fajlagos árat elfogadva kiszámoljuk el az 770 m² méretű ingatlan forgalmi értékeként.

- Első lépésként, az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervek és építési előírások áttanulmányozását követően, valamint a piaci keresleti viszonyokat figyelembe véve, az általunk legkedvezőbbnek vélt fejlesztést modellezve, meghatároztuk az ingatlanon létesíthető épület típusát és területeit (2. számú táblázat), valamint a bérbeadható területek nagyságát (3. számú táblázat). A szabályozás miatt irodaház építésének modellezése mellett döntöttünk, mert lakások építésére nem ad lehetőséget a KÉSZ.
- A 4. számú táblázatban megbecsültük a bérbeadható területekből származó éves maximális bevételt. (MNB 2021. júniusi középárfolyam átlag alapján 1 € = 349,75 Ft.) Fajlagos bérleti díjként 14,62 € bérleti díjat alkalmaztunk. A felszíni beálló bérleti díját a teremgarázs beálló fajlagos díjának 50%-ában határoztuk meg.
- Az ÉKS 2021 kiadvány közép-felszereltségtű irodaházra vonatkozó építési költsége alapján meghatároztuk az irodaépület fejlesztésének költségét (5. számú táblázat).
- A felépítendő irodaépület bérbeadásából származó bevétel, majd a jövőbeni nettó hozamok jelenértékének és a beruházás valamennyi költségének (fejlesztés + parkolómegváltás) különbözeteként megkaptuk az ún. nettó maradványértéket (6. sz. táblázat).

2. számú táblázat: Az ingatlanon létesítendő épület terepszint alatti, illetve feletti beépíthető területe

| Beépíthető terület | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Bruttó terület térszín felett | 5 550 m ² |
| Bruttó terület térszín alatt | 853 m ² |
| Bruttó terület összesen: | 6 403 m² |
| Nettó terület térszín felett | 4 719 m ² |
| Nettó terület térszín alatt | 725 m ² |
| Nettó terület összesen: | 5 444 m² |

3. számú táblázat: Tervezett épület területkimutatása, bérbeadható területek nagysága

| TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ | | | | |
|---|--|---|--|--|
| Szintek | Bruttó összterület (m ²) | Nettó összterület (m ²) | Bérbeadható összterület (m ²) | Teremgarázs beállások száma (db) |
| - 1. szint teremgarázs | 853 | 725 | | 29 |
| Földszint | 1 850 | 1 573 | 1 337 | |
| 1 emelet | 1 850 | 1 573 | 1 337 | |
| 2 emelet | 1 850 | 1 573 | 1 337 | |
| Összesen | 6 403 | 5 444 | 4 011 | 29 |
| Felszíni beállók és utak területe | | 900 | | 30 |

4. számú táblázat: Az épület hasznosításából származó elérhető maximális bevétel

| Épületrész | Szint | Hasznosítási forma | Alapterület (m ²) | Bérbeadható terület (m ²) | Fajlagos bérleti díj (EUR/m ² /hó) | Éves bevétel (EUR) | Éves bevétel (Ft) |
|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Felsőszint beállóik | | parkoló | | 30 db | 50,00 | 18 000 | |
| Teremgarázs beállóik | Pinceszint | teremgarázs | | 29 db | 100,00 | 34 800 | |
| Irodaház | Földszint + 2 emelet | iroda | 4 719 | 4 011 | 14,61 | 703 294 | |
| Összesen: | | | 4 719 | | | 756 094 | 264 443 815 |

5. számú táblázat: Irodaház fejlesztésének költsége

IRODAHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK KÖLTSÉGE

| 1. PROJEKT | | Budapest XVI. ker., hrsz 103191 + hrsz 103190 | |
|---|----------------------------|--|------------------------------|
| Helyrajzi szám | | hrs 103191 + 103190 + 103194/2 | |
| Cím | | Budapest XVI. ker., hrsz 103191 + hrsz 103190 | |
| Beruházás | | Irodaház fejlesztés | |
| Telek méret | | 4269 m ² | |
| 2. SZABÁLYOZÁS | | VI-2/XVI/SZ1 | |
| Övezeti besorolás | | | |
| Minimális telekméret | | 1 000 m ² | |
| Építménymagasság | | 10,5 m | |
| Max. beépíthetőség terepszint felett | | 45% | 1921 m ² |
| Max. beépíthetőség terepszint alatt | | 50% | 2134 m ² |
| Minimális zöldterület | | 35% | 1494 m ² |
| Szinterület mutató | | 1,30 m ² /m ² | |
| Szinterület mutató parkolási | | 0,20 m ² /m ² | |
| Brutó beépíthető szinterület nagysága - terepszint felett | | 5 550 m ² | |
| Brutó beépíthető szinterület nagysága - terepszint alatt | | 853 m ² | |
| 3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS | | A részletes területszámítás a Union táblázat tartalmazza | |
| Brutó terület terepszint felett | 5 550 m ² | | |
| Brutó terület terepszint alatt | 853 m ² | | |
| Bruttó terület összesen | 6 403 m² | | |
| Nettó terület terepszint felett | 4 719 m ² | | |
| Nettó terület terepszint alatt | 725 m ² | | |
| Nettó terület összesen | 5 444 m² | | |
| 4. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK | | | |
| 4.1 Területelőkészítés | | | |
| Tereprendezés | - Ft | | |
| Bontási költségek | - Ft | | |
| Összesen | - Ft | | |
| 4.2 Kozmúfejlesztési hozzájárulás | | 13 103 965 Ft | 0,5% |
| | | | 5,3 ép. ktg.-re vetítve |
| 4.3 Építkezés nettó árakon | | | |
| Teremgarázs (1 szint) | 296 500 Ft/m ² | 725 | 214 962 500 Ft |
| Földszint + 2 emelet | 509 500 Ft/m ² | 4 719 | 2 404 330 500 Ft |
| Felsőszint beállóik létesítése (25 db) | 50 000 Ft/db | 30 | 1 500 000 Ft |
| Építkezési ktg. összesen | | | 2 620 793 000 Ft |
| 4.4 Szakértői díjak | | | |
| Építész | 39 311 895 Ft | 1,5% | 5,3 ép. ktg.-re vetítve |
| Szakus | 26 207 930 Ft | 1,0% | 5,3 ép. ktg.-re vetítve |
| Szakmérnökök | 39 311 895 Ft | 1,5% | 5,3 ép. ktg.-re vetítve |
| Szakértői költség összesen | 104 831 720 Ft | | |
| 4.5 Menedzsment költségek | | | |
| Kivitelezés felügyelete | 26 338 970 Ft | 1,0% | 5,3 + 5,2 + 5,3 - ra vetítve |
| Iroda és marketing költségek | 13 169 485 Ft | 0,5% | 5,3 + 5,2 + 5,3 - ra vetítve |
| Értékelés marketing | 26 207 930 Ft | 1,0% | nettó összköltség vetítve |
| Menedzsment költség összesen | 65 716 384 Ft | | |
| 4.6 Tartalékképzés | | | |
| Előre nem látható költségek | 146 817 055 Ft | 5,0% | 5,1 - 5,5 - re vetítve |
| Tartalékképzés összesen | 146 817 055 Ft | | |
| Fejlesztés nettó összköltsége | | | 2 951 262 125 Ft |

6. számú táblázat: A forgalmi érték meghatározása

| Évek | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| Elérhető maximális bevétel | | 264 443 815 | 269 732 691 | 275 127 345 | 280 629 892 | 286 242 490 | 291 967 340 |
| Kihasználtság | | 60% | 70% | 90% | 95% | 95% | 95% |
| Tervezhető bevétel | | 158 666 289 | 188 812 884 | 247 614 611 | 266 598 397 | 271 930 366 | 277 368 973 |
| Nem fizetésből eredő kockázat | | -2% | -2% | -2% | -2% | -2% | -2% |
| Figyelembe vett bevétel | | 155 492 963 | 185 036 626 | 242 662 319 | 261 266 429 | 266 491 759 | 271 821 594 |
| Exit érték | | | | | | 3 954 461 320 | |
| Működési kiadások | Tervezhető bevétel 3%-a | 4 759 989 | 5 664 387 | 7 428 438 | 7 997 952 | 8 157 911 | 8 321 069 |
| Felújítási, átalakítási költségalap | Újraelőállítási ktg. 0,1%-a | 2 620 793 | 2 673 209 | 2 726 673 | 2 781 206 | 2 836 830 | 2 893 567 |
| Építményadó | 1550 Ft / m ² | 7 314 450 | 7 771 603 | 8 257 328 | 8 773 411 | 9 321 750 | 9 904 359 |
| Egyéb költségek (pl. biztosítás) | Újraelőállítási ktg. 0,1%-a | 2 620 793 | 2 784 593 | 2 958 630 | 3 143 544 | 3 340 015 | 3 548 766 |
| Éves egyenleg | | 138 176 938 | 166 142 835 | 221 291 250 | 238 570 316 | 242 835 253 | 247 153 833 |
| C-F | | 138 176 938 | 166 142 835 | 221 291 250 | 238 570 316 | 4 197 296 573 | |
| irodaház fejlesztésének költsége | 3 303 908 436 | | | | | | |
| Egyéb költség - parkolóhely/megváltás költsége | 0 | | | | | | |
| PV C-F | -3 303 908 436 | 128 836 306 | 144 439 845 | 179 379 306 | 180 313 068 | 2 957 897 719 | |
| Összesen | 286 957 808 | | | | | | |
| Ingyen forgalmi értéke, kerekítve | 287 000 000 Ft | | | | | | |
| Alkalmazott diszkontráta | 7,25% | | | | | | |
| Alkalmazott tőkésítési ráta | 6,25% | | | | | | |
| Növekedési ütem | 2,0% | | | | | | |
| Újraelőállítási ktg | 2 620 793 000 | | | | | | |

Az ingatlan fajlagos értéke nettó 67 200 Ft. **Az ingatlan forgalmi értéke** a hozam – maradvány, DCF – alapú módszerrel, 30%-os saját tőkére vetített nyereség, 6,25%-os tőkésítési ráta és 7,25%-os diszkontráta mellett **nettó 51 800 000 Ft.**

7. számú táblázat: Az ingatlan végső forgalmi értékének meghatározása

| Végső forgalmi érték meghatározása | | | |
|---|---------------|----------|----------------------|
| Értékelési módszerek | Érték (Ft) | Súlyozás | Súlyozott érték (Ft) |
| Piaci összehasonlító módszer | 24 900 000 Ft | 100% | 24 900 000 Ft |
| Hozam - maradvány - alapú | 25 900 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Végső forgalmi érték, kerekítve: | | | 24 900 000 Ft |

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XVI. kerület, 103194/2 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelését. Az ingatlan végső piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg, a maradványérték számítását, annak bizonytalanságai miatt, csak ellenőrzésképpen végeztük el.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

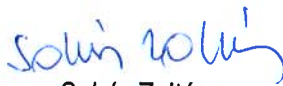
| | |
|--|---|
| Az ingatlan jelenlegi állapotában becsült forgalmi értéke , kerekítve: | 24 900 000 Ft + áfa azaz huszonnégymillió-kilencszázezer forint + áfa |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke a 770 m ² telekterületre vetítve, kerekítve: | 32 300 Ft/m ² + áfa azaz harminckétezer-háromszáz forint/m ² + áfa |


A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

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

Budapest, 2021. július 21.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
?


Sohár Zoltán
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina u.
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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.

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk valóságáért 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.

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

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.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/181259/2021

2021.06.08

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103194/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 771 (m2) törölő határozat: 35/2003
Földrészlet területe változás előtt: 770 (m2) törölő határozat: 33938/1/2010/10.01.21

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | ter. kat.jöv |
| | | | ha m2 k.Fill |

- Kivett beépítetlen terület

0

770

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 33938/1/2010/10.01.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 17753/1975/

törölő határozat: 33938/1/2010/10.01.21

jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 33938/1/2010/10.01.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 17753/1975/

törölő határozat: 33938/1/2010/10.01.21

jogcím: kisajátítás
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI ÉPÍTŐIPARI BERUHÁZÁSI VÁLLALAT
cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyen utca 14

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33938/1/2010/10.01.21

jogcím: vagyonátadás

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 33. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképek

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

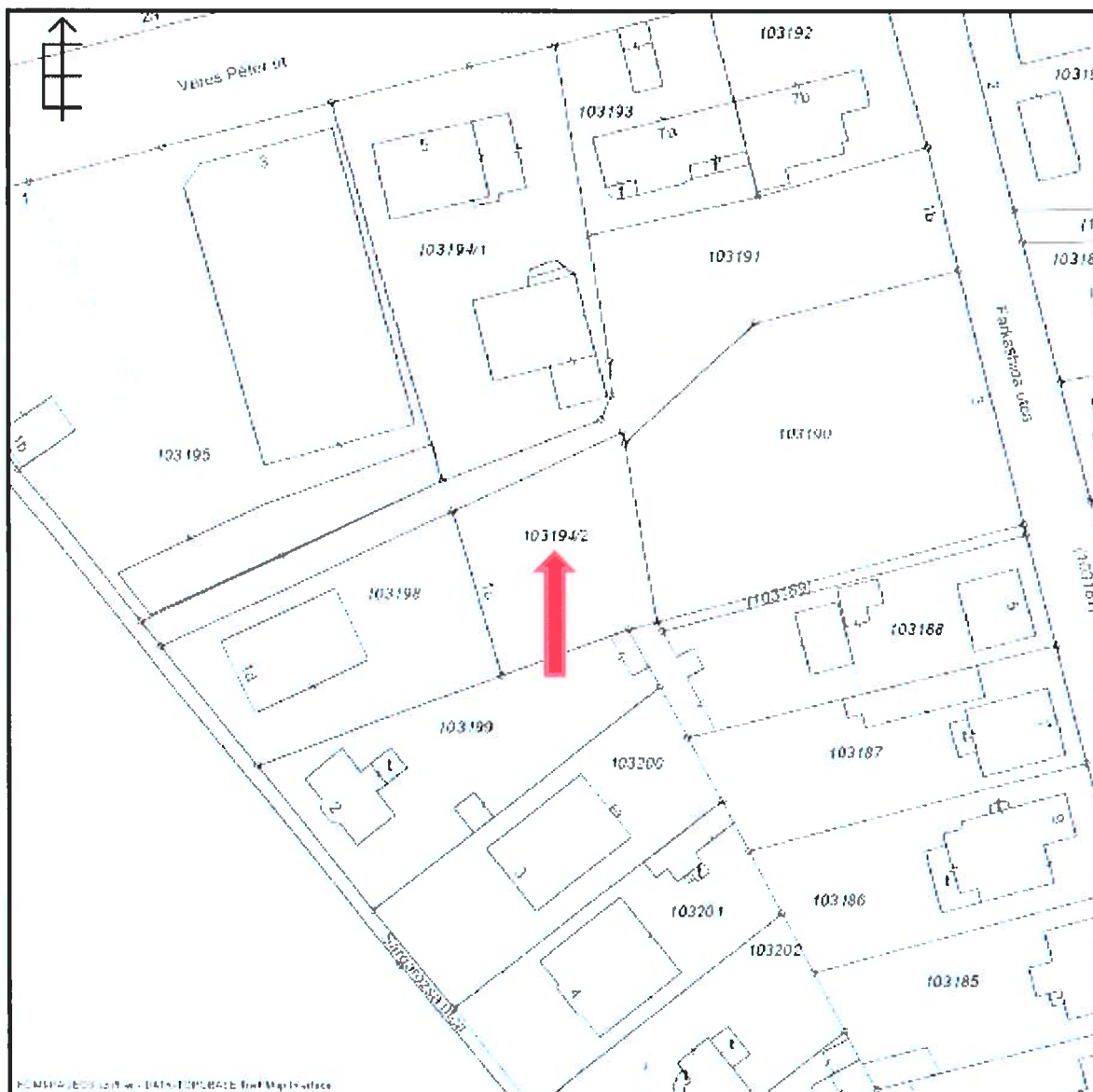
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.08 09:40:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. belterület 103194/2

Megrendelés szám: 9000-4489-2021

Méretarány: 1 : 1000

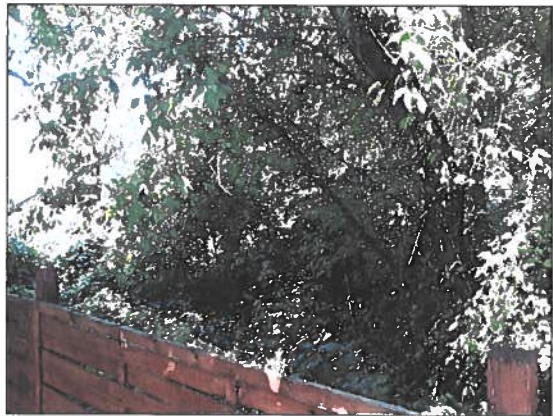


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fényképek



utcakép



telek



telek



telek

