



002-BPVII2020

MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY **AKTUALIZÁLÁSA**

**1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatti
34167 helyrajzi számú ingatlan
piaci forgalmi értékének meghatározásáról**

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

KÉSZÍTETTE:

MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

Budapest
2021.04.06.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| TARTALOMJEGYZÉK | 2 |
| VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY | 3 |
| 1. MEGRENDELÉS | 4 |
| 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE | 4 |
| 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK | 4 |
| 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA | 5 |
| 5. INGATLAN ISMERTETÉSE | 6 |
| 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése | 6 |
| 5.2. A földterület jellemzése | 6 |
| 6. AZ ÉRTÉKELÉS | 8 |
| 6.1. Az értékelés módszere | 8 |
| 6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer | 8 |
| 6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer | 8 |
| 6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere | 8 |
| 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása | 8 |
| 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA | 10 |
| 7.1. Az ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel | 10 |
| 7.2. Az ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása hozam alapú módszerrel | 11 |
| 7.3. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke | 12 |
| 7.4. A földterület piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel | 12 |
| 8. ÖSSZEFOGLALÁS | 14 |

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

A megrendelés alapján 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatti 34167 helyrajzi számú kivett beépítetlen üzem megnevezésű ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása szükséges.

A Megrendelő nyilatkozata alapján az ingatlan épített és természeti környezete nem változott, helyszíni szemlére nem került sor az előzőekből adódóan

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értébecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A 2020.10.07-i helyszíni szemle során az ingatlan bemutatott területét bejártuk, szemrevételezéssel megtekintettük. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az aktualizálás elvégzéséhez szemlét nem tartottunk. Az értékelés elvégzésekor megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén megmutatott területeket szemrevételezéssel tapasztaltuk, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő adatszolgáltatása alapján mutattuk be. A szemrevételezéssel, illetve egyéb érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól, egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényesége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról rendelkezésre álló a 2021.03.26-án kelt tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 megfelelő módon kezeljük;
- COVID 19 vírus miatti járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, amelyek a gazdaság valamennyi szereplőjét érintik. Az ingatlanpiaci folyamatok is jelenleg átmeneti időszak kezdeti szakaszában vannak, a folyamatok normalizálása azonban nem prognosztizálható. Az ingatlanok értéktartása a jelenlegi gazdasági helyzetben hosszabb távon nem vizsgálható. Jelenleg sem a COVID-19 járvány időbeli és térbeli alakulása, sem annak jövőbeli piaci hatásai nem prognosztizálhatók. Emiatt a piaci adatok az értékelés időpontjában a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá az általunk becsült értéket. A járvány hatására a jövőben vélelmezhetően bekövetkező piaci változásokat jelen értékelésben nem vettük figyelembe.
- gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgáltatások stb.).

| | |
|-----------------------------------|---|
| Ingatlan címe (tul. lap szerint): | 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 900 m ² |
| Helyrajzi száma: | 34167 |
| Ingatlan megnevezése: | kivett üzem |
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| 1.bejegyző határozat: | műemléki jelentőségű terület 7/2005 (III.1) NKÖM rendelet – 291769/2006 sz. beadvány rangsorában |
| II. RÉSZ: | |
| Tulajdonviszony: | Budapest Főváros VII. Kerületi Erzsébetvárosi Önkormányzat (1073 Bp. VII.ker., Erzsébet körút 6.) 256/900 COX-Invest Vagyongazdálkodó KFT (1067 Bp. VI.ker., Csengery utca 68. fszt.) 135/900 Kazinczy Utcai Projekt Ingatlanfejlesztő és Ingatlanforgalmazó KFT (1141 Bp. XIV.ker., Kalocsai utca 41. 1. em. 3.) 509/900 |
| III. RÉSZ: | |
| 1.bejegyző határozat: | Használati jog, villamos berendezések elhelyezését biztosító, jogosult: Budapesti Elektromos Művek |
| 5.bejegyző határozat: | Vezetékjog 3 m2 területre, VMB-145/2010., jogosult: ELMŰ Hálózati KFT |

| | |
|------------------------|--|
| 6.bejegyző határozat: | Vezetékjog 11 m2 területre, VMB-143/2010., jogosult: ELMŰ Hálózati KFT |
| 9.bejegyző határozat: | Vezetékjog 6 m2 területre, VMB-215/2012., jogosult: ELMŰ Hálózati KFT |
| 17.bejegyző határozat: | Egyetemleges jelzálogjog 14018/Ü/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés javítása, terheli még a Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 3416-8 hrszú ingatlant, jogosult: Lascondes KFT |
| 18.bejegyző határozat: | Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására, jogosult: Lascondes KFT |

Megjegyzés:

A bejegyzett vezetékjogok az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolják.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest VII. kerülete a pesti oldalon helyezkedik el. Területe 2,09 km², méretével a legkisebb fővárosi kerület, ugyanakkor lélekszáma a 2019-es adatok alapján 52 362 fő, emiatt a legnagyobb népsűrűségű. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, a Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Erzsébetváros, Középső-Erzsébetváros, Külső-Erzsébetváros, melynek része Ligetváros kerületrész. Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A vizsgált ingatlan a kerület északi, Terézvárossal szomszédos részén, Belső-Erzsébetváros kerületrészben, a Károly körút – Király utca – Erzsébet körút – Rákóczi út által határolt területen, a média által „Bulinegyed”-ként elnevezett kerületrészben helyezkedik el. Környezetében jellemzően vendéglátó ipari egységek, oktatási intézmények, vegyes hasznosítású ingatlanok találhatók. A forgalmas Soroksári út a tömb sarkán érhető el, tömegközlekedését helyi buszjárat, valamint könnyen elérhető villamosjáratok, ill. a Boráros téri HÉV megálló jelentik. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

5.2. A földterület jellemzése

A jellemzéshez felhasználtuk a 2020.10.08.-án kelt Ingatlanforgalmi szakértői véleményben rögzítetteket.

| | |
|---------------------------------|--|
| Telek megközelíthetőség: | A vizsgált ingatlan a Kazinczy utca északi részén helyezkedik el, gépjárműforgalom a Király utca felől lehetséges, mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton. Felszíni tömegközlekedési eszközök megállói az épület 100-200 méteres környezetében elérhetőek. |
| Közművek (telken belül): | Az ingatlan közcsatorna, vezetékes víz és elektromos hálózatra csatlakoztatott, vezetékes gáz közmű utcában elérhető, vélelmezhetően az elérhető közművek bekötésre kerültek, az ingatlan összközművesnek tekinthető. |

Építmények (helyszínen megtekintett épületek):

Az észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, körbejárható, többszintes (szinteltolással) épített épület pince + földszint + emelet kialakítással. A második világháború után raktárként és irodaként használták, egészen 2012-ig, mikor – tulajdonosi megbízás alapján – a „Minusplus” építésziroda tervei alapján átépítették. Az épület 2016-ban elektromos tűz körvetkeztében jelentős károkat szenvedett, az ezt követő felújítás során nyerte el jelenlegi formáját. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla szerkezet, a szintválasztó födémek vasbeton szerkezettel készültek, a lapostető egy része kavicsolt betonlapokkal borított, tetőterasként funkcionál, egy részén kopolit üvegezéssel ellátott gépészeti tér kapott helyet. Az utcafronti homlokzat jelentős része kőporos vakolattal ellátott, nyers-tégla díszítőelemekkel, az oldalhomlokzat egészére klinkertégla burkolat került. A homlokzati nyílászárók alumínium tok- és szárnyszerkezettel készültek, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A padló- és falburkolatok az épület funkcionak megfelelőek, jó/átlagos igény szintet tükröznek, részben meghagyva az ipari jellegét. Közműrendszerek közül a vezetékes gáz kivételével (utcában rácsatlakozási lehetőség biztosított) az összes kiépített, a helyiségek fűtését – a helyszínen elhangzott információ alapján – szomszédos épületben található központi egységre csatlakoztatott légbefúvó rendszer biztosítja, a használati meleg-víz ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott. Az épület melegkonyha szórakozóhely és étterem funkciót tölt be.

Az épület dél-nyugati részéhez egy téli üvegtetővel fedett és zárt terasz kapcsolódik, amely egy egységet képez a fő épület földszinti vendégtérrel. A fém tartószerkezet a hőszigetelő panelek mellett jelentős üvegfelülettel rendelkezik, amely megfelelő természetes fényt biztosít az itt kialakított egy légtérű vendégtérnek. A tető rácsos tartószerkezete nem járható fém fedés kapott helyet, a hő- és hangszigetelés a kialakított funkcionak vélelmezhetően megfelelő. A fedett terasz a térképmásolaton nem került feltüntetésre, a felépítményre vonatkozó engedélyek nem állnak rendelkezésre. Az értékelésben a fedett és zárt terasz szerkezeti sajátosságát az alapterületnek egyenértékűségénél vesszük figyelembe.

Építmények (helyszínen nem vizsgált épület):

A telek déli részén elkerített telek terület található, melynek szemrevételezése a szemle során nem volt lehetőség. Külső szemrevételezéssel tapasztaltak alapján az építmények szerkezeti sajátossága és vélelmezett műszaki állapota miatt az értékelésben nem vesszük figyelembe.

Övezete:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselőtestületének 25/2018. (XII.21.) számú rendelete (Erzsébetváros Építési Szabályzata) alapján az ingatlan terület **Vt-V/3 jelű városközponti terület** megnevezésű övezetbe tartozik.

Jellemző övezeti paraméterek:

| | |
|---|--------------------------|
| Legkisebb kialakítható telekterület: | 720 m ² |
| Beépítés módja: | zárt sorú |
| Legnagyobb beépítettség alapértéke: | 60 % (terepszint felett) |
| Legnagyobb beépítettség engedményes maximuma: | 80 % (terepszint alatt) |
| Max. építménymagasság: | 20,5 m |
| Min. zöldfelületi mutató: | 10 % |

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló 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.

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

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

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) 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 állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jeleződni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltöztethető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a kerületrészen eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

A *hozamalapú értékelés* az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák, a módszer alkalmazásával számolt érték a piaci érték becslésében szintén fő számításként kalkulálható.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Az ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

| Ingatlan | Értékelt ingatlan | Összehasonlításnál alkalmazott adatok | | |
|--|---------------------------------------|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| | VII. kerület Belső-Erzsébetváros | VII. kerület Belső-Erzsébetváros | VII. kerület Belső-Erzsébetváros | VII. kerület Belső-Erzsébetváros |
| Épület redukált területe: | 415 m ² | 135 m ² | 220 m ² | 120 m ² |
| Ajánlat ára: | | 149 000 000 Ft | 240 000 000 Ft | 171 650 000 Ft |
| Kínálati/eladási ár (ideje): | | K (2021) | K (2021) | K (2021) |
| | | -10% | -10% | -10% |
| Fajlagos egységár: | | 993 333 Ft/m ² | 981 818 Ft/m ² | 1 287 375 Ft/m ² |
| Értékmódosító korrekciós tényezők | | | | |
| Eltérő alapterület: | 415 m ² | -20% | -15% | -20% |
| Elhelyezkedése | Belső-Erzsébetváros frekvenciált | Belső-Erzsébetváros kedvezőtlenebb 5% | Belső-Erzsébetváros frekvenciált 0% | Belső-Erzsébetváros frekvenciált 0% |
| Kialakítása | többszintes/fszt. + terasz | kedvezőbb -20% | rosszabb 5% | kedvezőbb -10% |
| Műszaki állapota | átlagos állapot | jó -10% | jó -10% | jó -10% |
| Önálló ingatlan | telek tartozik hozzá | nem tartozik 30% | nem tartozik 30% | nem tartozik 30% |
| Egyéb építmények | rendezetlen, bontan- dó építmények | nincs -10% | nincs -10% | nincs -10% |
| Korrigált egységár: | | 745 000 Ft/m ² | 981 818 Ft/m ² | 1 029 900 Ft/m ² |
| Korrigált fajlagos átlagár: | | 919 000 Ft/m ² | | |
| Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának be- csült értéke: | | 381 400 000 Ft | | |
| Ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának becsült értéke: | | 109 800 000 Ft | | |

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Klauzál tér vonzásában vendéglátóhely jó állapotban, egyszintes kialakítású forrás: ingatlan.com/31666468
2. adat: Wesselényi utca vonzásában vendéglátóhely jó állapotban, utcai bejáratú félszuterén, hozzá tartozó terasz használatával forrás: ingatlan.com/30857986
3. adat: Király utcában forgalmas helyen vendéglátóhely jó állapotban, utcai, kirakatos, terasz használati lehetőséggel forrás: ingatlan.com/1831889

7.2. Az ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának aktuális piaci értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

| Adatok | Értékelt ingatlan | adat 1. | adat 2. | adat 3. |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| elhelyezkedése: | Belső-Erzsébetváros | Belső-Erzsébetváros | Belső-Erzsébetváros | Belső-Erzsébetváros |
| megnevezése: | vendéglátóhely | vendéglátóhely | vendéglátóhely | vendéglátóhely |
| terület (m ²) | 415,00 | 160 | 270 | 240 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K |
| kínálati díj/bérleti díj (Ft/hó) | | 862 488 | 1 793 500 | 1 900 000 |
| kínálati árkorrekció: | | -5% | -5% | -5% |
| módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²) | | 5 121 | 6 310 | 7 533 |

| KORREKCIÓK | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|
| eltérő műszaki állapot | -5% | -10% | 0% |
| eltérő alapterület | -10% | 0% | -5% |
| hasznosíthatóság | 10% | 0% | 0% |
| kialakítása | 0% | 0% | 0% |
| egyéb: rendezetlen építmény | -10% | -10% | -10% |
| elhelyezkedés | 20% | 10% | 0% |
| Összes korrekció: | 5% | -10% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/hó/m ²) | 5 377 | 5 679 | 6 403 |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/hó/m²) | 5 850 | | |

Számítás:

| | | |
|--|--------|-----------------------|
| Hasznos terület (m ²): | 415,00 | |
| Bevételek: | | |
| Meglévő szerződések/piaci adatok szerint: | 5 850 | |
| Kihasználtság: | 95% | |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 27 700 000 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap (%): | 15% | 4 155 000 Ft |
| Igazgatási és egyéb költségek (%): | 6% | 1 662 000 Ft |
| <i>Költségek összesen:</i> | | 5 817 000 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 21 890 000 Ft |
| Tőkésítési ráta (%): | 5,5% | |
| Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült értéke: | | 398 000 000 Ft |
| Ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának becsült értéke: | | 114 550 000 Ft |

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Király utca vonzásában vendéglátóhely jó állapotban, kétszintes kialakítású, hozzá tartozó terasz használatával, forrás: ingatlan.com/31828665
2. adat: Károly krt. vonzásában vendéglátóhely jó állapotban, kétszintes kialakítású forrás: ingatlan.com/31693167
3. adat: Zsinagóga közelében, teraszozható, kirakatos üzlet kiadó-vendéglátásra kétszintes forrás: ingatlan.com/31963093

7.3. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük.

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték és a hozamalapú módszer értékének 50%-50%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan jövedelemtermelő képességét nem lehet figyelmen kívül hagyni

Mindezekre tekintettel az ingatlan 259/900 tulajdoni hányadának piaci forgalmi értékét az alábbi súlyozással határoztuk meg:

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték | Súly | Súlyozott érték |
|-------------------------------|-----------------------|------|-----------------|
| Piaci összehasonlító módszer: | 109 800 000 Ft | 50% | 54 900 000 Ft |
| Hozam alapú módszer: | 114 600 000 Ft | 50% | 57 300 000 Ft |
| Egyeztetett érték: | 112 200 000 Ft | | |

7.4. A földterület piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Az ingatlan, mint lehetséges fejlesztésre vonatkozó előírásokat a kerület építési szabályozása tartalmazza. A telken található épületek nélkül, piaci összehasonlítással becsültük meg az értéket, tekintettel arra, hogy:

- az ingatlanon található épületek teljes körű felmérésére nem volt lehetőség, így nem rendelkezünk megfelelő információval az rajta álló épületekről.
- rendelkezésünkre átadott közterület alakítási terv szerint az ingatlan területéből közterület hasznosítás céljából leválasztanak 170 nm nagyságú területet, melynek jövőbeni fejlesztéséről nem áll rendelkezésre információ.

| Ingatlan | Értékelt ingatlan | Összehasonlításnál alkalmazott adatok | | |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| | VII. kerület Kazinczy utca 48. | VII. kerület Belső-Erzsébetváros | VII. kerület Belső-Erzsébetváros | VII. kerület Belső-Erzsébetváros |
| Telek területe: | 900 m ² | 715 m ² | 357 m ² | 805 m ² |
| Ajánlat ára: | | 695 000 000 Ft | 438 400 000 Ft | 865 380 000 Ft |
| Kínálati ár: | | K (2021) | K (2021) | K (2021) |
| | | -5% | -5% | -5% |
| Fajlagos egységár: | | 923 427 Ft/m ² | 1 166 611 Ft/m ² | 1 021 256 Ft/m ² |

| Értékmódosító korrekciós tényezők | | | | |
|--|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Eltérő terület: | ingatlan-nyilvántartás | 0% | 0% | 0% |
| Bevezetett közművek | összközműves | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Hasznosítás | fejlesztési terület | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Elhelyezkedése | Belső-Erzsébetváros | kedvezőtlenebb 5% | kedvezőtlenebb 5% | kedvezőtlenebb 10% |
| Beépíthetőség (övezet) | Vt-V/3 | Vt-V/2 0% | Vt-V-1(3) 0% | Vt-V-1(3) 0% |
| Egyéb | építmény nincs | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Egyéb | szabálytalan alak, nem beépíthető 170 nm | kedvezőbb -10% | kedvezőbb -10% | kedvezőbb -10% |
| Egyéb | engedélyek | nincs 0% | van -10% | van -10% |
| Korrigált egységár: | | 877 260 Ft/m ² | 991 620 Ft/m ² | 919 130 Ft/m ² |
| Korrigált fajlagos átlagár: | | 929 337 Ft/m ² | | |
| Telek 1/1 tulajdoni hányadának becsült értéke: | | | 836 400 000 Ft | |
| Telek 259/900 tulajdoni hányadának becsült értéke: | | | 240 700 000 Ft | |

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Megközelítőleg négyzet alakú, közbenső elhelyezkedésű telek, ~22m-es utcafronttal. A telek víz, csatorna, villany közművekkel rendelkezik, ingatlan.com/31644214
2. adat: Zsinagógához közel, jogerős építési engedéllyel rendelkező (13 lakás és egy üzleti helyiség) telek, projektcéggel és kiviteli tervekkel együtt, ingatlan.com/32098503
3. adat: jogerős építési engedéllyel rendelkező, jelenleg parkolóházként üzemelő, összközműves, 34 lakás + 1 üzlethelyiség és 35 teremgarázsos társasház építésére, ingatlan.com/31660132

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján a 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatti 34167 helyrajzi számú kivett üzem megnevezésű ingatlan érték-meghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

AZ INGATLAN 259/900 TULAJDONI HÁNYADÁNAK AKTUÁLIS PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKE:

112 200 000 Ft

AZ INGATLAN 259/900 TULAJDONI HÁNYADÁNAK LEHETSÉGES FEJLESZTÉSI TERÜLETKÉNT FIGYELEMBE VETT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKE:

240 700 000 Ft

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak. A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Budapest, 2021.04.06.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

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

Oldal: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2 k fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett üzem

0

900

0.00

1. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány
rangsorában.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 62826/2/1992/1991.

törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR HITEL BANK RT.

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 134789/2/2001/96.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 85757/1/2000/00.03.06

törölő határozat: 134789/2/2001/96.06.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: RISK-REÁL KFT.

cím: 1087 BUDAPEST Könyves K. körút 76

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 134789/2/2001/96.06.07

törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: DÉLMAGYARORSZÁGI HÚSIDERI RT.

cím: 7622 PECS Siklósi út 3

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 78093/1/2007/06.12.11

törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: PICK SZEGED ZRT.

cím: 1097 SZEGED Szabadkai út 11-13.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 75285/1/2011/11.12.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 40338/1/2008/07.12.17
törölő határozat: 75285/1/2011/11.12.02
jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név: H.L. PROJEKT BERUHÁZÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT
cím: 1052 BUDAPEST Aranykéz utca 2. fe. 3.
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 37526/3/2011/11.01.11
tul.hányad: 644/900 tul. hányadot módosító határozat: 70328/1/2011/11.11.07
10. tulajdoni hányad: 256/900
bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/3/2011/11.01.11
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KERÜLETI ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6.
11. tulajdoni hányad: 135/900 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 70328/1/2011/11.11.07
törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
jogcím: vétel
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: OOK-INVEST VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT
cím: 1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.
12. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 75285/1/2011/11.12.02
törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
jogcím: csere
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
cím: 1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.
13. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 117037/1/2018/18.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 88518/1/2013/13.07.15
törölő határozat: 117037/1/2018/18.08.24
jogcím: csere 75285/1/2011/11.12.02
utalás: II /12.
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
cím: 1068 BUDAPEST VI.KER. Csengery utca 68. Fsz.
Székhelyváltozás.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 135/900

bejegyző határozat, érkezési idő: 88518/1/2013/13.07.15

jogcím: vétel 70328/1/2011/11.11.07

utalás: II /11.

jogállás: tulajdonos

név: COX-INVEST VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Csengery utca 68. fszt.

Székhelyváltozás.

15. tulajdoni hányad: 509/900

bejegyző határozat, érkezési idő: 117037/1/2018/18.08.24

jogcím: csere 75285/1/2011/11.12.02

utalás: II /13.

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANBORGALMAZÓ KFT.

cím: 1141 BUDAPEST XIV.KER. Kalocsai utca 41. l.em.3.

székhelyváltozás.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 420827/1972/XII.21.

Használati jog

villamos berendezések elhelyezését biztosító.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 299461/1999/1995.12.29

törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

Egyéb a Magyar Hitel Bank Rt. eladó és a Risk-Reál Kft. vevő között létrejött adásvételi szerződés bejegyzési kérelmének elutasítása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 87953/2/2005/01.01.30

törölő határozat: 126334/3/2005/05.03.30

Jelzálogjog 1 119 100 EUR-ra az egymillió-száztizenkilencezer-százhatvanegy EUR és járulékal erejéig.

jogosult:

név: VOLKSBANK GÖRZ-BRUCK KFT

cím : 8010 GÖRZ SCHMIEDGASSE 31

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 330767/1/2007/07.12.17

törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: H.L. PROJEKT BERTHÁZÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT

cím : 1052 BUDAPEST Aranykéz utca 2. fe. 3.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-145/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 71068/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

11 m2 területre, VMB-143/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 64470/2/2012/12.03.08

törölő határozat: 64470/3/2012/12.03.08

Elutasítás

vezetékjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása VB-23/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 122241/3/2012/12.10.08

törölő határozat: 83356/2/2016/16.05.25

Perindítás

A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégium 26.G.41.390/2012/2-III. számú végzése alapján,

Felperes: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

utalás: II /12.

jogosult:

név: FŐVÁROS TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUM

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 40-44.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezetékjog

6 m2 területre, VMB-215/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 41714/1/2014/14.01.29

törölő határozat: 100578/1/2014/14.08.08

Végrehajtási jog 1.103 000 FT, azaz egymillió-százharromezer FT és járulékai erejéig.

NAV képviselőiben eljáró NAV Kelet-budapesti Adóigazgatóság, 1144 Budapest, Gvadányi utca

69., adó-tartozás jogcímen, Iktatószám: 5553014377.

utalás: II /13.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 42735/1/2014/14.01.31

törölő határozat: 42376/5/2016/16.02.02

Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú ingatlanokat.

utalás: II /14.

jogosult:

név: CIB BANK ZRT.

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 42376/5/2016/14.01.31

törölő határozat: 67718/1/2016/16.04.12

Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú ingatlanokat, enfedményezés, bejegyzés az eredeti ranghelyén.

utalás: II /14, III/11.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12

törölő határozat: 50490/1/2018/18.02.09

Egyetemleges jelzálogjog 1 600 000 000 FT, azaz egymilliárd-hatszázmillió FT keretösszeg erejéig.

Terheli még a VI.Ker. 28795 a VII.ker. 34151, 34165/0/B/41 és a 34165/0/B/42 hrsz-ú

ingatlant.

utalás: II /14.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12

törölő határozat: 50490/1/2018/18.02.09

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/13.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29

törölő határozat: 113846/1/2019/19.08.09

Egyetemleges jelzálogjog 4 000 000 EUR, azaz négymillió EUR erejéig.

terheli még a Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlant.

utalás: II /15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/96928/2021

2021.03.26

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29

törölő határozat: 113846/1/2019/19.08.09

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29

Egyetemleges jelzálogjog

14018/Ü/852/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés javítása, terheli még a Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlan.

utalás: II /15, III/15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/17.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

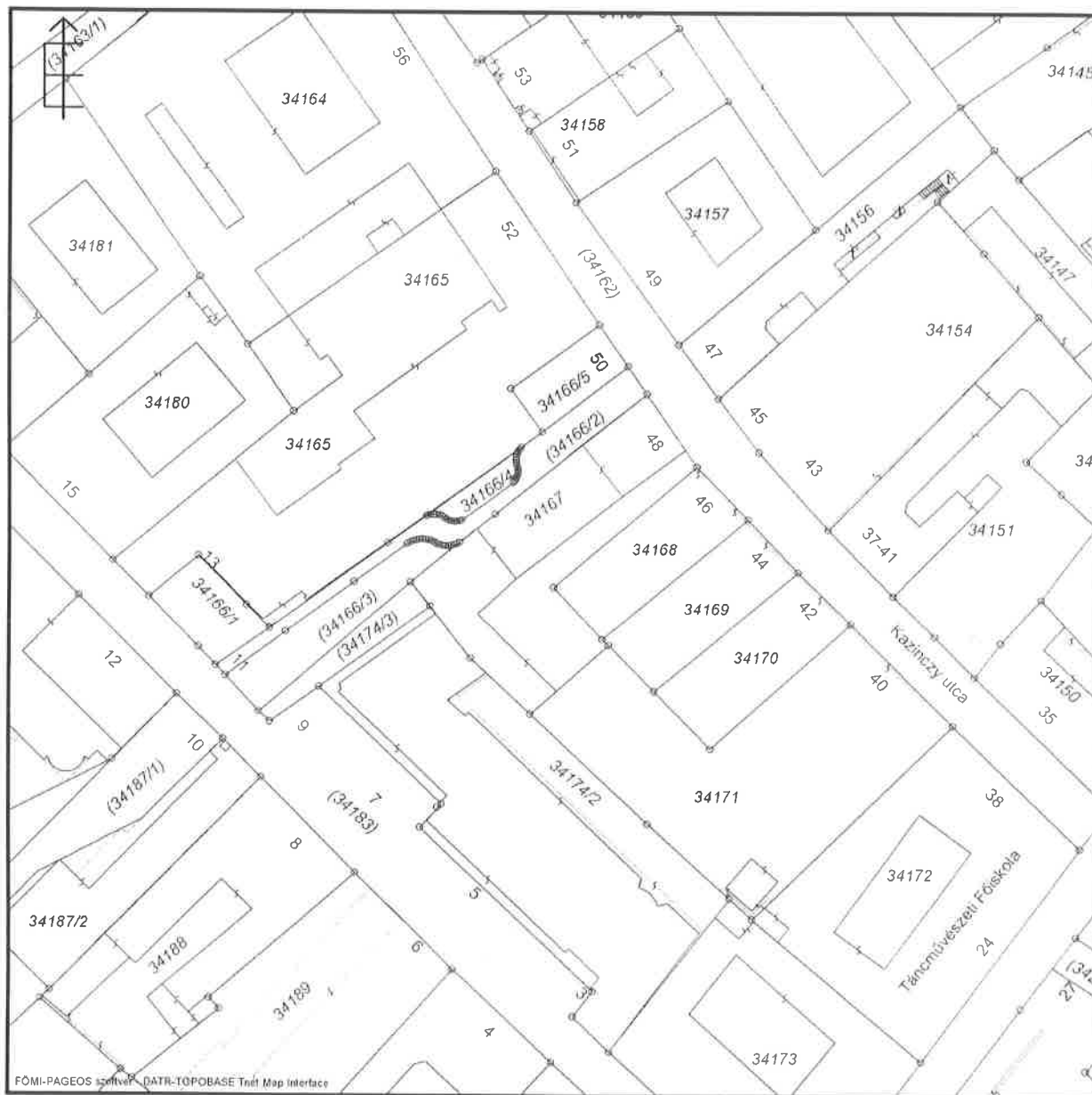
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.26 08:52:39

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34167

Megrendelés szám: 9000/2295/2021

Méretarány: 1 : 1000



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