

5. sz. melléklet

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény
a
1023 Budapest, Ürömi utca 52. szám alatti
14881/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan,
M Ű H E L Y (F E J L E S Z T É S I T E L E K R É S Z)
1/1 tulajdoni hányada
forgalmi értéke meghatározásához

Budapest, 2023 március 10.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság: Bering Stúdió Kft.
 Szakértő(k) neve: Tóth Péter, dr. Török Tamás
 Az értékbecslés zárása: 2023.03.10.
 Az értékbecslés hatálya: 2023.06.10.
 A vizsgálat célja: forgalmi érték megállapítása értékesítéshez
 Megbízó: Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Bp., Mechwart liget 1.)

Az ingatlanok adatai

Az ingatlanok megnevezése: műhely (fejlesztési telekrész)
 Az ingatlanok címe: 1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint/2 hrsz.: 14881/0/A/2 hrsz.
 Az ingatlanok leírása: Telek 1 0 db 0 m² Épület 1 db 195 m²

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Újlakon, az Ürömi utcában a Felhézsi és Lubló utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), mely a közös tulajdonú 575 m²-es fejleszhető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír. A közvetlen környezet az Ürömi utca és a Pusztaszeri út között fekvő, zárványszerű lakóterület kis lakásszámú, 60-80 éves társasházakkal zártan beépítve. A közelben, a Szépvölgyi út III. kerületi oldalán található a Szépvölgyi Irodapark korszerű épületállománya, valamint a La Sziesza lakókert színvonalas társasházi lakásokkal. A II. kerületi oldalon kisvárosias karakterű lakóövezet található, zártan, századfordulós házakkal. A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető, a környező utcák forgalomszervezése jellemzően egyirányú. A határos közterület a fizető parkolási övezet része.

A vizsgált ingatlan keleti és nyugati oldalán érintkezik közterülettel (Ürömi és Daru utcák), az utcafrontok cca. 11,5 m-esek, a telek átlagos mélysége 50 m. Az északi és déli telekszomszédon korszerű társasházak állnak. A telek keleti irányba lejt, az utcafrontok szintkülönbsége cca. 4,5 m. Az ingatlan beépített, a telek jelenlegi beépítettsége cca. 75%-os. A telek beépítetlen része részben burkolt udvar részben zöldfelület, melynek döntő részét egy nagyméretű fa foglalta el. A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket a vizsgált társasházba bevezették. A vizsgált műhelyben a közművek kiépítettek, önálló mérőórákkal azonban nem rendelkezik.

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) rendelete és mellékletei (továbbiakban: KV SZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák: A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat az Lk-1/Z-5-jelű, kistelkes, zártan beépítésű lakóövezetbe sorolja. A telek zártan, 1,75-ös szintterületi mutató megtartása mellett, a felszínen 50%-ban építhető be, az ürömi utcai fronton 10,5 a daru utcai fronton 7,5 m magasságig. A beépítést korlátozza, hogy a telek utcafrontjain (Ürömi és Daru utcák) jelöl ki a szabályozási terv felszíni beépítési helyet, a szomszédos telkek beépítéséhez igazodva, zártan. Az udvar csak felszín alatt építhető be. Az építési hely a Daru utcai telekrészen 178 m², míg az Ürömi utcai telekrészen 173 m², összesen 351 m², így a megengedett legnagyobb felszíni beépítés, ami 287,5 m², elhelyezhető a két építési helyen. A vizsgált ingatlan felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása.

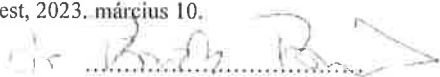
E szerint a teleken maximum 8 egységes lakóház építhető, két építési helyen, pincszinten összekötve, a telek Daru és Ürömi utcai frontján. A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Forgalmi érték (nettó)		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	100%	62 000 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint (DCF)		70 000 000,- Ft
Költség alapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	62 000 000,- Ft	
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”		

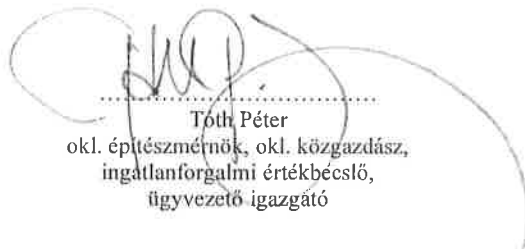
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2023. március 10.



dr. Török Tamás
 jogász
 ingatlanforgalmi értékbecslő



Tóth Péter
 okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
 ingatlanforgalmi értékbecslő,
 ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. SWOT analízis

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat
- Változási vázrajz
- Szabályozási terv kivonata
- Fotók

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy vizsgálja felül a 1023 Budapest, Ürömi utca 52. földszint/2 hrsz.: 14881/0/A/2 alatti bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), (mely a közös tulajdonú 575 m²-es fejleszthető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír (fejlesztési telekrész) forgalmi értékének meghatározásáról 2023. január 10-én készült értékbecslési szakvéleményt. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan jogi helyzetében, és fizikai állapotában nem történt változás a korábbi értékelés óta eltelt időben.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2021. július 28. / november 22 / 2023. január 9.
- értékelés zárása 2023. január 10.
- értékelés hatálya 2023. április 10. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációkat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap
- térképmásolat

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentumok tanulmányozását követően az érintett ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén az ingatlan tulajdonosának képviselője nem, bérelője azonban részt vett. A tulajdonos képviselője telefonon tájékoztatást adott az ingatlannal kapcsolatos aktuális körülményekről, valamint a bérleti szerződésről. A 2023. január 10-i szemlén az ingatlant csak kívülről volt módunk megvizsgálni.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat a főbb méretek tekintetében ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgáltunk tárgya a Budapest II. kerületében, Újlakon, az Ürömi utcában a Felhévizi és Lublói utcai kereszteződés közelében fekvő önálló ingatlan, mely természetben egy bontandó állapotú műhelyépület (társasházi albetét), mely a közös tulajdonú 575 m²-es fejleszthető telekből 50,5%-os tulajdoni hányaddal bír.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	1023 Budapest, Ürömi utca 52.
- helyrajzi szám:	14881/0/A/2
- terület (m ²):	195
- megnevezés:	műhely
- köz. tul. hányanyag	505/10000
- tulajdonos:	Budapest II. kerületi Önkormányzat
- tulajdoni hányad	1/1
- jogcím:	1990. évi LXV. tv.
- jelzálog:	-
- szolgáltatások:	
- egyéb:	-
- széljegyek:	-
- cím:	1023 Budapest, Ürömi utca 52.
- helyrajzi szám:	14881
- terület (m ²):	575
- megnevezés:	kivett, lakóház, udvar, egyéb épület
- tulajdonos:	Társasház tulajdon
- tulajdoni hányad	0/0
- jogcím:	-
- jelzálog:	-
- szolgáltatások:	
- egyéb:	Vezetékjog 6 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
- széljegyek:	-

A vizsgált ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az per-, teher és igénymentes, ezért a létrejövő ingatlant is ilyen adottságúnak tekintjük.

3.2. Környezet, megközelítés

A szűkebb környék a II. kerület Újlak városrésze főútjának a Szépvölgyi útnak közelében fekvő terület. A közvetlen környezet az Ürömi utca és a Pusztaszeri út között fekvő, zárványszerű lakóterület kis lakásszámú 60-80 éves, valamint elszórtan újjépítésű társasházakkal, lakóházakkal zárt sorúan beépítve. A közelben, a Szépvölgyi út III. kerületi oldalán található a Szépvölgyi Irodapark, korszerű irodaházakkal, valamint a La Szieszta lakókert cca. 15 éves korszerű lakóházakkal. A II. kerületi oldalon a századfordulós lakóépületek mellett intézményi ingatlanok (Újlaki Általános Iskola), valamint kislakásszámú, vegyes korú társasházak találhatók, jellemzően zárt sorú beépítésben.

A terület gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető, a környező utcák forgalomszervezése jellemzően egyirányú. A tömegközlekedési ellátottság átlagos: a 29; 65; 111; 165-ös autóbuszok megállója 2 percen belül elérhető. A határos közterület része a fizető parkolási övezetnek.

3.3. Telek

A vizsgált ingatlan keleti és nyugati oldalán érintkezik közterülettel (Ürömi és Daru utcák), az utcafrontok cca. 11,5 m-esek, a telek átlagos mélysége 50 m. Az északi és déli telekszomszédon korszerű társasházak állnak. A telek keleti irányba lejt, az utcafrontok szintkülönbsége cca. 4,5 m. Az ingatlan beépített (lásd 3.5.), a telek jelenlegi beépítettsége cca. 75%-os. A telek beépítetlen része részben burkolt udvar részben zöldfelület, melynek döntő részét egy nagyméretű fa foglalta el.

3.4. Közművek, infrastruktúra

A környező közterület minden közművel rendelkezik, ezeket a vizsgált társasházba bevezették. A vizsgált műhelyben a közművek kiépítettek, önálló mérőórákkal azonban nem rendelkezik.

3.5. Felépítmények,

Az ingatlanon egy a földhivatali térképmásolaton is feltüntetett 2 szintes lakó- és műhelyépület áll, mely 1895-ben épült (lakóház és pékműhely számára). Az épület jogilag két egységes társasház.

Műhely (14881/0/A/2 hrsz)

- szintszám: 2 (földszint, pince)
- becsült hasznos alapterület: 195 m²
- jellemző belmagasság: 2,8 m

Az épület hagyományos téglá, hosszfőfalas szerkezetű, fa födémes, fa szerkezetű kombinált nyereg és félnyereg tetővel, cserép fedéssel rendelkezik. A helyiség mind a társasház udvara, mind a Daru utca felől megközelíthető, egy nagy műhelytérből, raktárakból, WC-ből, valamint kemencetérből áll.

A vizsgált műhelyépület erősen felújítandó / bontandó állapotú.

3.6. Hasznosítás, fejlesztés

Szabályozási környezet

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **28/2019. (XI. 27.)** rendelete és mellékletei (továbbiakban: KÉSZ) a következő helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák:

A KÉSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlant az **Lk-1/Z-5-jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe** sorolja.

Az jelű építési övezet paraméterei a következők:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	lgn. felszíni beépítettség	lgn. fel. alatti beépítettség	általános	parkolási		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
Lk-1/Z-5	Z	-	-	-	50	75	1,75	0,45	25	-	-

A telek zátsorúan, 1,75-ös szintterületi mutató megtartása mellett, a felszínen 50%-ban építhető be, az Ürömi utcai fronton 10,5 a Daru utcai fronton 7,5 m magasságig. A beépítést korlátozza, hogy a telek utcafrontjain (Ürömi és Daru utcák) jelöl ki a szabályozási terv felszíni beépítési helyet, a szomszédos telkek beépítéséhez igazodva, zátsorúan. Az udvar csak felszín alatt építhető be. Az építési hely a Daru utcai telekrészen 178 m², míg az Ürömi utcai telekrészen 173 m², összesen 351 m², így a megengedett legnagyobb felszíni beépítés, ami 287,5 m², elhelyezhető a két építési helyen.

Aktuális hasznosítás

A vizsgált ingatlan (műhely) az értékelés időpontjában üresen áll, az hasznosítatlan.

Optimális hasznosítás

A vizsgált ingatlan felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása.

E szerint a teleken maximum 8 egységes lakóház építhető, két építési helyen, pinceszinten összekötve, a telek Daru és Ürömi utcai frontján. A beépíthetőséget a következő táblázatban részletezzük.

Beépíthetőség						
Alapadatok		Alakítható	Felszíni	Építmény	Szintterület	
					Általános	Parkolási
		m2		m	m2/m2	
Cím	Bp. 02.					
	Ürömi u. 52					
Hrsz	14881					
Területe	575					
Övezet	Lk-1/Z-5	800	50%	7,5-10,5	1,75	0,45
oszthatóság elvileg	igen	1	részre			
oszthatóság gyakorlatban	igen	3	részre			
Építhető elvileg felszíni beép		144	F+1+Tt	2,50	m/szint	m/szint
Építhető elvileg felszíni beép		144	F+2+Tt	3,50		
Építhető elvileg szintterület				863	1 006	259
Modell fejlesztés		m2				
Földszinti bruttó	259		felszíni beépítettség			
Összes bruttó	1 006				1 006,3	
Kialakítható lakás		m2				
bruttó építhető m2/1 lakás	120,00					
Összes megépíthető lakás	8					

3.7. SWOT analízis

Előnyök (+)	Hátrányok (-)
Jó elhelyezkedés	bontandó felépítmények
Jó tömegközlekedés	
Lehetőségek (+)	Veszélyek (-)
	Felszínmozgásos területen fekszik

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Forrás: KSH 2022</i>								
GDP növekedés (%)	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0	4,1
Kiskeresk. forgalom változása (%)	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3	6,4
Ipari termelés (%)	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8	6,7
Beruházások (%)	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2	3,8
Infláció (%)	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3	14,6
HUF/EUR (éves átlag)	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9	391,3
HUF/USD (éves átlag)	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0	373,1
Kamatszint - 10 éves (%)	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68	

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1 780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2022Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,00%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,35%, logisztikai ingatlanok esetében 5,50%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális

kereskedelmiingatlan-piacokat. A járványból a kilábas Európa döntő részén gyors volt, azonban Oroszország ukrajnai inváziója jelentősen elbizonytalanította a gazdasági helyzetet.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q3	2021Q3	2022Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,00%
bevásárlóközpont	6,25%	6,25%	5,35%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,75%	5,45%
logisztikai ingatlan	7,25%	6,50%	5,50%

4.2. Lakáspiac

A járvány elleni korlátozások enyhítésével, valamint a 2021-től kibővült otthonteremtési támogatásokkal enyhültek a keresleti korlátok az építőiparban, az alapanyaghiány azonban továbbra is korlátozza a termelést. Az építőiparban foglalkoztatottak számának jelentős növekedésével összhangban kevesebb vállalkozás számolt be munkaerőhiányról az ágazatban, mint a válságot megelőző években. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő globális keresletikínálatti anomáliák az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek világszerte az első félévben. Az alapanyagok áremelkedését követően az energiahordozók ára is jelentősen emelkedett, ami negatív hatást gyakorolhat az építőipar teljesítményére. Az építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás és versenyképességi problémák miatt, előretekintve azonban az alapanyag- és energiaárak esetleges további emelkedése nyomás alatt tarthatja az építési költségeket. 2021 első félévé során összességében 12,8 százalékkal bővült éves összevetésben az átadott új építésű lakások száma. Az első negyedévet bővülés jellemezte, azonban a második negyedévben már csökkent az új építésű lakások száma éves alapon. Az első féléves bővülést elsősorban a budapesti, vállalkozói lakásépítések kiemelkedő növekedése okozta, amit részben egyes, eredetileg 2020. negyedik negyedévre tervezett projektek következő évre csúszása eredményezett. A vidéki lakásépítések száma ugyanakkor jelentősen csökkent a félév során. A kiadott építési engedélyek száma a kedvezményes lakásáfa 2021. januártól való ismételt ideiglenes bevezetésének hatására emelkedett a félév során. A budapesti újlakás piacon az alacsony áfakulcs bevezetésének hatására jelentősen nőtt az első félévben a bejelentett társasházi projektek lakásszáma, ezt ugyanakkor a harmadik negyedévben megtorpanás követte, ami arra utal, hogy az év első felében a már korábban előkészített fejlesztések indultak el. Többek közt a 2021-től érvényes új otthonteremtési kedvezmények hatására jelentősen bővült az eladott új lakások száma Budapesten, a megemelkedett kereslet pedig áremelkedést eredményezett. A környezeti szempontból fenntarthatóbb, új lakásokat becslésünk szerint mintegy 3,5 százalékkal drágábban kínálják a fejlesztő cégek. Szimulációnk szerint a lakásépítési költségeknek egy további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiac helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülése következtében kevesebb beruházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége romlana.

2021 II. negyedévében Budapesten 424 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 32 ezer lakás épül, ezek 27,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7.577 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 23,6 százaléka. Ez az arány 5%-kal magasabb az egy évvel ezelőtti értéknél.

Az egy évvel ezelőtti helyzethez képest 8,4%-kal kevesebb projekt van a megvalósítás különböző szakaszában, az épülő és tervezett lakások száma 1.135 darabbal csökkent (-3,4%). 2021 második negyedévében 37 új projekt indult, ez a 2020 II. negyedévében indult 45 projekthez képest 16,8 %-os csökkenés.

A fővárosban, a budai kerületekben a projektek átlagos lakásszáma 78,4, a pesti oldalon 74,1. A korábbi felmérések idején jóval nagyobb volt a különbség a budai és a pesti projektek átlagos lakásszáma között, azonban ma Budán is jellemzőek a nagyobb lakásszámú projektek, a pesti külső kerületekben épülő projektek lakásszáma viszont továbbra is kisebb, mint a belső kerületieké. Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 71 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ez a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek 16,7%-t jelenti. Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.113.000 Ft/m² volt, ami 8,5%-os növekedés éves szinten. A legmagasabb fajlagos átlagár az I., II., V., VI. és a XII. kerületben jellemző, 1,5 millió Ft/m² feletti árszinten. A másik véglet a XXIII. kerület, ahol a kínált új lakásokra 680 ezer Ft/m² átlagos lakásár jellemző.

A budapesti újlakás-piac jövőbeli irányait a COVID 19 helyzet mellett leginkább a kormányzat alábbi lépései befolyásolják:

- 2021. január 1-től ismét 5% az új építésű lakások ÁFA-kulcsa, ami növekvő projektszámot és kínálatot jelent.
- 2021. január 1. után családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt új építésű lakások az 5%-os ÁFA összegét is visszaigényelhetik, továbbá nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük. E két kedvezmény a CSOK kompatibilis családokat az új építésű ingatlanok felé hajtja, az új lakások iránti keresletet növeli.
- 2021 január 1-től (később módosítva 2022. június 30.) új, szigorúbb energetikai követelményeknek kell eleget tenniük az újonnan használatba vett lakásoknak, ez egyrészt sürgetőleg hat a folyamatban lévő beruházások 2020 évi befejezésére, másrészt az igényesebb megoldások magasabb építési költséggel valósíthatók meg, ami az értékesítési árak további emelkedését hozhatja;

A fenti intézkedéscsomag várhatóan érdemi lendületet adhat a lakásépítési piacnak. A GKI Gazdaságkutató Zrt. ezért módosította prognózisát, amelynek értelmében 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel, míg korábban 2022-re 15-17 ezer lakás felépülését prognosztizálták. A lakáspiacon észlelhető tendencia szerint, 2022 második felére jelentős mértékben visszaeset a lezárt tranzakciók száma és a hirdetőoldalak statisztikái szerint hasonló mértékben esett vissza a lakások iránti kereslet is.

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A vizsgált ingatlan (műhely albetét) felújítása nem gazdaságos, annak bontása után a felszabaduló telekrész övezeti előírásoknak megfelelő beépítése az ingatlan optimális hasznosítása. A fejleszthető telekrész a társasházi osztatlan közös tulajdon része, ami az épületek esetleges bontása és a telek fejlesztése esetén az egyes albetétek tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonává alakulna.

A fejlesztési ingatlan piaci értéke meghatározásához az **összehasonlító adatokon alapuló értékelést** alkalmazzuk, mivel megfelelő mennyiségű, ellenőrzött összehasonlító adat áll rendelkezésre a területen. E módszer alkalmazása során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslés tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Mivel az ingatlanra nem készült fejlesztési terv, az optimális hasznosítást modelleztük, mely szerint az ingatlanon a lakófejlesztés megvalósulásával számolunk. E fejlesztést modellezve, az ún. **maradványértékelés módszerével** is levezethető az ingatlan értéke. Ennek alkalmazásakor a tervezett projektből elérhető bevétel továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozzuk meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan/fejlesztési projekt ún. maradványértékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Teljes ingatlan értéke kiürített állapotban (összehasonlító módszer)

Szegmentáció

- Lokáció: A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, közepes presztízsű, zónájában fekszik, ahol a városi infrastruktúra adott. Összehasonlításához megfelelő lehet a II. kerület belső része, illetve a III. kerület belső azzal határos zónái. A budai oldalon a 1 200 000 Ft/m²-nél magasabb árfekvésű újlakásos területek lehetnek összemérhetők;
- Méret: elsősorban 300-600 m² közötti mérettartomány lehet megfelelő az összehasonlításához, de megfelelő méretkorrekció alkalmazásával nagyobb ingatlanok is alkalmazhatóak
- Övezeti besorolás: lehetőség szerint a vizsgált ingatlannal azonos Lakó (Lk-1) besorolású, közepes intenzitással beépíthető, tehát 50% körüli felszíni beépítésű, 1,0-2,0 szintterületi mutatójú telkek

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlan adásvételi és kínálati árait, mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szaklapok cikkei szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos épületár számításánál a pincék és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín, dátum	Telek m ²	Épület m ²	Jellemzők	Kínálati ár M Ft	Eladási ár M Ft	Fajl. épületár eFt/m ²
Fejlesztési ingatlanok bontandó felépítménnyel 2018/2020 (adás-vételi és kínálati árak)						
Budapest, II. Újlak Szépvölgyi út (2020.05.)	899	1798	Kolosy térhez közel építési közbenő telek, közművek a telekhatáron. L2/A-II-01 építési övezet, 65%-os felszíni beépíthetőség, 11,0 m-es építmény-magasság, 2,0 szintterületi mutató. Meglévő tervek 16 lakásos társasház, vagy 12 egységet tartalmazó irodaház építésére.	265,0		(294,0) (147,4)
Budapest, II. Újlak Lajos utca (2019.02.)	1565	3 130	Lajos utca Zsigmond térhez közeli szakaszán építési saroktelek, közművek a telekhatáron. L2/A-II-02 építési övezet, 65%-os felszíni beépíthetőség, 12,0 m-es építmény-magasság, 2,0 szintterületi mutató. Önkormányzati értékesítés.		410,0	<u>262</u> <u>131</u>
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 30. (2022.11)	1 336	-	sík, üres, összközműves építési nyeles telek, engedélyezett fejlesztési tervvel. Lke-2/SZ-9 övezet	359,0		(269)
Budapest, II. Törökvész Kapy u. 16. (2022.11)	2 234	-	sík, beépített, összközműves építési telek, bontandó felépítménnyel. Lke-2/SZ-9 övezet	449,9		(201)

Korrekciók, értékképzés

Elsődleges korrekciók

- A kínálati adatok esetében változó mértékű, 5-10%-os kínálati korrekciót alkalmazunk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árengedmény épült be az aktuális kínálati árba. Az eladási árakkal szemben nem alkalmazunk korrekciót.
- Az összehasonlító adatokat önmagukban, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzlet rész értékesítés esetében kedvezőbb járulék teher miatt korrekciót nem kell alkalmazni.
- dátum szerinti korrekciót a 2018/19-es adatok esetében alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezeti korrekciók** a más településen/kerületben fekvő ingatlanok esetében alkalmazandók. Előnyként értékeljük a magasabb presztízsű lokációkat, illetve a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést. A korrekciót nem alkalmazunk;
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva a településen/kerületen belüli elhelyezkedést vizsgáljuk (zöldövezet, alacsony forgalomterhelés, közvetlen szomszédok, közterület minősége, környező épületek állapota);
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **Az ingatlan alakja, felszíne, lejtésviszonyai** kapcsán előnyként értékeljük a sarokpozíciót, a megfelelő arányú (téglalaphoz közeli), lehetőség szerint szabályos telekalak, hátrányként értékeljük a beépítést nehezítő telekalakot (nyújtott arányú, nagyon tagolt sokszög), az erős lejtést, az utcától nagy szintkülönbségű felszínt, a kedvezőtlen tájolású, rossz benapozású, északra nyitott ingatlant.
- **Bontási igény** szempontjából előnyként értékeljük kisebb bontási igénnyel rendelkező teleket. Jelen esetben a 3. összehasonlító ingatlan nem tartalmaz meglévő felépítményt, ezért negatív korrekciót alkalmazunk.
- **Beépíthetőség** szempontjából az övezeti besorolás alapján vetjük össze az ingatlanokat. Az azonos övezetbe tartozó ingatlanok esetén korrekcióra nincs (vagy legfeljebb minimális mértékben van) szükség. Az eltérő beépíthetőségű ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőséget értékeljük előnyként.
- **Építési engedély, tervek** szempontjából előnyt jelent ezek megléte, mivel a munkarészek költségeit, illetve a tervezési engedélyezési eljárás időszükségletét meg lehet spórolni.
- **Panoráma** szempontjából nem alkalmazunk korrekciót.

A vizsgált ingatlan értéke kiürített állapotban:

	Vizsgált	Összehasonlító adatok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, II.	Bpest, III.	Bpest, II.
Városrész	Újlak	Újlak	Újlak	Törökvész	Törökvész
Utca, közterület	Ürömi	Szépvölgyi	Lajos	Kapy	Kapy
Házszám	52.				
Tertület m2	575	899	1 565	1 336	2 234
Övezet	Lk-1/Z-5	L2/A-II-01	L2/A-II-02	Lke-2/SZ-9	Lke-2/SZ-9
Beépíthetőség	50%	65%	65%	15%	15%
Építménymagasság m	7,5-10,5	11,00	12,00	7,50	7,50
Szintterületi mutató m2/m2	1,75	2,00	2,00	0,40	0,40
Építhető felszíni terület m2	288	584	1 017	200	335
Építhető szintterület m2	1 006	1 798	3 130	534	894
Kínálati ár eFt		410 000			
Értékesítési ár eFt		265 000		359 000	449 900
Dátum		2020.05	2019.02	2022.11	2022.11
Kiinduló fajlagos érték eFt/m2	256,71	294,77	261,98	268,71	201,39
Kínálati korrekció		-10%		-10%	-10%
Tranzakció jellege					
Dátum szerinti korrekció		10%	15%		
Kiinduló fajlagos érték eFt/m2	254,79	294,772	301,278	241,841	181,249
Kiindulási érték	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok	100%				
mikrokörnyezeti jellemzők	100%	5%		-10%	-10%
megközelítés	100%		-5%		
zöldfelület	100%				
területi méret	100%		5%	5%	5%
alak, lejtésvizonyok	100%		-5%		
közművek	100%				
telekfejlesztések	100%				
beépítés, bontás	100%	-5%	-5%	-5%	
beépíthetőség	100%			15%	15%
fejlesztési terv, építési engedély	100%			-5%	
egyéb hasznosítási korlátok	100%				
panoráma, benapozás	100%				
egyéb (jogi viszonyok)	100%				
Korrekció mértéke		100%	90%	100%	110%
Korrigált fajlagos érték eFt/m2	251,784	294,772	271,150	241,841	199,374
Súly	4	25%	25%	25%	25%
Korrigált értékek átlaga eFt/m2	251,784				
Becsült érték Ft	144 775 975				
Vizsgált tulajdoni hányadra jutó telekérték	73 111 867	50,5%			
Osztatlan közös tulajdoni korrekció	-10 966 780	-15%			
Vizsgált ingatlan becsült értéke	62 145 087				

B E R I N G S T U D I O K F T

**A vizsgált ingatlan összehasonlító módszerrel becsült forgalmi értéke,
összesen, kerekítve 62,0 M Ft.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.3. Maradványértékelés

Az ingatlan fejlesztési potenciálját figyelembe véve elvégeztük a **maradvány-szemléletű értékelést** is, mely a valószínűsített projektből elérhető bevétel (bérleti vagy értékesítési), továbbá a ráfordítások számszerűsítése és összegzése révén határozza meg a fejlesztés alapjául szolgáló ingatlan lehetséges értékét. Amennyiben az adott projekt megfelel az ingatlan legjobb és legértékesebb hasznosításának, úgy a levezetett érték jól tükrözi az adott ingatlan piaci értékét. Esetünkben a terület beépíthetőségét közel maximálisan kihasználó, piac-konform beruházást veszünk alapul, így az érték megfelel az előbbi követelményeknek.

5.3.1. Fejlesztési modell

A beépítési lehetőség (lásd 3.6.)

	Bruttó	Szerk	Nettó	Hasznos	Üzlet	Lakás	Parkoló
Felszín alatt	259		233				
-1	259	90%	233	95%	221		221
Felszín felett	1 006		863				
Fszt	288		259		819	819	0
I.	288		259		246	246	
II.	144		129		246	246	
Tt.	288	75%	216		123	123	
Összesen	1 265		1 095		205	205	
				1 041	0	819	221
Egys/gk. parkoló				m2/db		8	25
Egys/gk. parkoló				db			8

A fejlesztés főbb elemei:

- előkészítés: bontás, tereprendezés;
- A modellezett beépítés szerint a telken 2 tömbben (a telek két frontján) összesen 4-4 lakás helyezhető, mely két tömböt a felszín alatt egy pinceszinti garázs köt össze. Az építménymagassági előírások miatt az Ürömi utcai fronton 4 míg a Daru utcai fronton 3 szint helyezhető el. A két épületben 8 egység kialakítása lehetséges, melyek átlagos mérete 120 m², az emeleti és udvari földszinti egységek esetében terasszal.
- parkolás: a -1 pinceszinten összesen 8 parkolóhely kialakítása lehetséges, ami az átlagos méretre tekintettel, megfelel a lakásszámnak.

A fejlesztés időbeli ütemezése:

- a projekt előkészítéskor történnek a tervezések, engedélyeztetés, bontások. Mivel jelen esetben építési engedélyezési tervek, engedélyek nincsenek, az előkészítési időt 6 hónapban határoztuk meg 2023 január és 2023 június között.
- a kivitelezés időtartamát 14-15 hónapra becsüljük.
- az értékesítés csökkenő ütemben történik, az utolsó egységet 2024. III. negyedévében tervezzük értékesíteni. A kivitelezés lezárását követően értékesítés is lezárul, azaz ekkorra realizálódik a bevételek 100%-a.
- a beruházás teljes futamideje az ingatlan megvásárlásától a 100%-os értékesítés eléréséig összesen 21 hónap.

5.3.2. Költségek

5.3.2.1. Kivitelezési költségek

Bontás, előkészítés

A területen álló épület bontását 35 eFt/m² számoljuk el, a tereprendezést és előkészítést előkészítési költséget telekterületre vetítve cca. 5 000 Ft/m².

Épület közvetlen költségei

Az építéssel kapcsolatos költségeket a gyakorlati tapasztalataink alapján, a hazai építési normaköltségek figyelembevételével számszerűsítjük.

Az építési munkák kapcsán elkülönítjük a felépítményi munkákat, a telken belüli külső munkáktól (telekfejlesztések). A felépítményi munkák esetében figyelembe vesszük az épület anyag- és munkaköltségét (befejezett beruházások alapján kalkulált m²-ár az igényszint figyelembevételével).

A továbbiakban a megadott műszaki paraméterek alapján megbecsüljük a beruházás építési költségigényét (beépített nettó alapterületre számított) fajlagos nettó építési költségek figyelembevételével. A fajlagos költségek meghatározásakor a BAUDATA Mérnöki Iroda időszakosan közölt irányarai és a saját kivitelezési adatbázisunk szolgálnak kiindulásul (2008-2022 évi adatok).

- a modellezett szakipari szerkezetek minősége az átlagos igényszintet meghaladja, pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a központi fűtőrendszer elektromos levegő-hőszivattyús, felület hűtő-fűtő rendszer kialakítású, ezért pozitív korrekciót alkalmazunk.
- a beépített biztonsági és elektromos rendszereinek színvonal miatt pozitív korrekciót alkalmazunk

Munkanem	Fajlagos kivitelezési költség (Ft/m ²)		
		Korrekció	
Szerkeze + szakipar	480 000	55%	744 000
Központi fűtés	48 000	35%	64 800
Víz-csatornázás	40 000	20%	48 000

Szellőzés			0
Felvonó			0
Épületvillamosság, biztonság, vagyonvédelem	54 000	35%	72 900
Összesen:	622 000		929 700

Telken belüli külső munkák

Az adott ingatlan esetében az udvarban járdák, illetve rámpás gépkocsi lehajtó létesül. Az udvar rendezéséhez kertészeti és parkosítási munkák (zöldtető létesítése), öntözőrendszer kiépítése, illetve a terület világítása a megvalósítandó feladat.

A meglévő közműkapacitások bővítésével nem számolunk.

Építési tartalék

Tekintettel arra, hogy az adott beruházásról nem állnak rendelkezésre tervek, 5%-os tartalékot vettünk figyelembe.

5.3.2.2. Egyéb költségek (soft cost)

- A tervezési díj reális mértéke a bekerülési költség arányában határozható meg, az adott nagyságrendben a teljes tervezési díjra a bekerülési költség 3,0-4,0%-ával lehet reálisan számolni (felmérési terv, bontási terv, engedélyezési terv, kiviteli terv);
- A műszaki felügyeleti, szakértői díjakat havi átalányban kalkuláltuk, a bekerülési költség 2%-ában, 21 hónap időtartamra, havi 1 500 eFt nagyságrendben,
- Menedzsmen: a működési költségek 1 fő alkalmazott havi díja a projekt teljes időtartama alatt (21 hónap);
- A forgalmazáshoz kapcsolódó ügynöki díjakat az értékesítési bevételek között negatív előjellel vettük figyelembe, a bruttó eladási árak 2,5-3,0%-ában.

B E R I N G S T U D I O K F T

Projekt elemek	Egység		Fajl. ktsz nettó	Fajl. ktsz bruttó	Nettó	Bruttó
	Unit		Net	Gros	Net	Gros
				27%		27%
				5%		
	m2	db	Ft/m2	Ft/m2	Ft	Ft
II. KÖLTSÉGEK					1 240 244 558	1 569 213 788
II.1. Kivitelezés					1 034 904 084	1 314 328 187
II.1.1 Bontás, előkészítés, vásárlás					16 385 000	20 808 950
Bontási költség	386	1	35 000		13 510 000	17 157 700
Ingatlan vásárlás	0		0		0	0
Előkészítés, organizáció	575		5 000		2 875 000	3 651 250
II.1.2 Épület közvetlen	1 295				950 622 938	1 207 291 131
					925 622 938	1 175 541 131
Pince parkoló	200	8	350 000		70 000 000	88 900 000
Pince gépészet, közös	33		350 000		11 506 250	14 612 938
Felszín feletti közös	43		750 000		32 343 750	41 076 563
Felszín feletti lakás	819		929 700		761 772 938	967 451 631
Felszín feletti terasz	200		250 000		50 000 000	63 500 000
					25 000 000	31 750 000
Résfal/jet grouting	100		250 000		25 000 000	31 750 000
II.1.3 Telken belüli külső					11 175 000	14 192 250
Közművek					0	0
víz	8		25 000		200 000	254 000
csatorna	8		45 000		360 000	457 200
gáz	0		10 000		0	0
távűtés (hőközp. kiépítés)	0	0	10 000 000		0	0
elektromos	8		15 000		120 000	152 400
Régészet	0		25 000 000		0	0
Utak, rámpa, parkolók	0,0		0		0	0
Járdák	45,0		45 000		2 025 000	2 571 750
Parkosítás, térvilágítás	242,0		35 000		8 470 000	10 756 900
II.1.4 Telken kívüli munkák					7 440 000	9 448 800
Járda, útcsatlakozás		2	2 500 000		5 000 000	6 350 000
Közüterületi útépítés		0,0	15 000		0	0
Közüterületi átereszt	0		0		0	0
Közműfejlesztés						
vízvezeték építés	0		0		0	0
víz közműhozzáj. 90+30)		8	90 000		720 000	914 400
csatorna építés	0		5 000 000		0	0
csatorna hozzájárulás		8	60 000		480 000	609 600
csapadékv. hozzájárulás		8	60 000		480 000	609 600
gázvezeték építés	0		0		0	0
gáz közműhozzájárulás		0	0		0	0
elektr. (1000 kVA BHTR)	0		0		0	0
el. hozzájárulás	1	8	95 000		760 000	965 200
Egyéb	1		0		0	0
II.1.5. Tartalék					49 281 147	62 587 057
Tartalék	5,0%		985 622 938		49 281 147	62 587 057

5.3.2.3. Finanszírozási költségek (kamatköltségek)

A finanszírozási költség meghatározásánál a hitel kamatköltségeit vizsgáljuk. A beruházás fejlesztési költségeinek finanszírozása a gyakorlat szerint 30-50%-ban saját erőből, 50-70%-ban banki hitelből történik. Jelen esetben az ingatlan megvásárlását saját erőből vesszük figyelembe, a teljeköltség 40%-át vesszük figyelembe saját erőként, 60% hitel. Azt feltételezzük, hogy a teljes hitelösszeg piaci hitel (EUR alapú). Ezen kívül 1% szerződéskötési díjjal, valamint 0,5% rendelkezésre tartási díjjal kalkulálunk.

A hitelkamat forint (EUR) alapon 6,0-6,5%-on vehető figyelembe terveztük, az egyéb költségekként még figyelembe vettünk rendelkezésre tartási díjat, illetve az első lehívás díját is.

VII. FINANSZÍROZÁS				-42 887 210
Teljes projektköltség				1 407 869 157
Saját erő - telekár				167 624 600
Saját erő - projekt				395 523 063
Saját erő	40,0%			563 147 663
Hitel	60,0%			844 721 494
Folyósított hitel				
Futamidő		12	36	
1. Egyszeri díjak	1,50%			12 670 822
2. Kamatfizetés	6,00%	15		-30 216 387
4. Rendelkezésre tartás	0,00%	15		0
5. Vevői befizetések				-1 570 086 942
6. kamata	0,50%			6 613 991
7. Zárolt számla kifizetése				1 570 086 942
8. Hitelfolyósítás				844 721 494
9. Hitelviszafizetés				-844 721 494

5.3.3. Bevételek

Összehasonlító adatok

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Lakás ár M Ft	Fajl ár eFt/m ²	Parkoló eFt/db
Új építésű lakások (adásvételi és kínálati árak)						
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:131 T:42 (153)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú 1. emeleti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 1,07 M EUR	428,0	-	(2 797)
Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:100 T:11 (106)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 855 M EUR	342,0	-	(3 226)

Bp, II. Szikla u. (2022.11.)	-	L:130 T:13 (136)	újépítésű (átépített)társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 8,0 M Ft 2023 októberi átadás 975 M EUR	390,0	-	(2 867)
Bp, II. Lipótmező (2022.11.)	-	L:145 T:7 (148)	újépítésű társasházban, luxus színvonalú földszinti lakás, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtéssel garázs 7,0 M Ft	325,0	-	(2 195)

Javasolt értékesítési árak

- a vizsgált projekt esetében az átlagos lakásárat a fentiek alapján 1 750 eFt/m² bruttó értéken tartjuk reálisnak tekintettel a nagy lakásszámra
- a mélygarázi zárt parkolóhelyek árait bruttó 6,0 M Ft-on vettük figyelembe,
- az eladási árak ÁFA tartalma aktuálisan 5%. Az új építésű lakások (többlakásos lakóingatlanok esetében maximum 150 négyzetméteres hasznos alapterületű lakások, egylakásos lakóingatlanok esetében - pl. családi házak - 300 négyzetméteres hasznos alapterületű lakások) értékesítésére a családi otthonteremtési támogatás is igénybe vehető, ami szintén befolyásolja az árakat.

A fentiek alapján a projekt bevételei az alábbiak szerint becsülhetők.

Értékesítési bevétel						1 570 086 942	1 656 906 250
Pince parkoló	200,0	0	8	4 724 409	6 000 000	37 795 276	48 000 000
Felszín feletti lakás	8	102,4	819	1 666 667	1 750 000	1 365 625 000	1 433 906 250
Felszín feletti terasz	8	25,0	200	833 333	875 000	166 666 667	175 000 000

A projekt reálisnak tartott nettó árbevétele 1 570 M Ft.

5.3.4. Profit, maradványérték

A beruházás nettó bevételeinek fejlesztési, valamint finanszírozási költségekkel való csökkentésével kapjuk meg a maradék ingatlanértéket. A jelenérték számításához szükséges éves diszkontrátát (IRR - belső megtérülési ráta) a kockázatmentes éves hozam (MARR - minimálisan elvárható megtérülési ráta) és a befektetés kockázati prémium összegeként határoztuk meg. A saját erőre vetített éves hozamelvárást **15-20,0% között** vesszük figyelembe. Megjegyezzük, hogy a figyelembe vett értékhez a hasonló befektetések esetében aktuálisan megfigyelhető hozamelvárási sáv (12,5-25%) az adott fejlesztés kockázatait tükröző értéke.

A bevételek és költségek, valamint a fejlesztői hozamelvárás időbeli diszkontálásával határozható meg az ingatlan aktuális állapotának jelenértéke.

A 14881 hrsz-ú ingatlan aktuális állapotának projektalapú maradványértékeléssel megállapított forgalmi értéke 164,0 M Ft.

A 14881/0/A/2 hrsz-ú műhelyre eső becsült érték

14881 hrsz becsült értéke	Ft	164 000 000
Vizsgált tulajdoni hányadra jutó telekérték	82 820 000	50,5%
Osztatlan közös tulajdoni korrekció	-12 423 000	-15%
14881/0/A/2 hrsz ingatlan becsült értéke	70 397 000	

A becsült értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

(CF táblázatokat lásd a következő oldalakon).

Projekt elemek	N. Hó év Q M.	Költségek	Q1 2021.10_12 1	Q2 2022.01_03 2	Q3 2022.04_06 3	Q4 2022.07_09 4	Q5 2022.10_12 5	Q6 2023.01_03 6	Q7 2023.04_06 7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
I. INGATLAN		167 624 600	167 624 600	0	0	0	0	0	0
1. Vásárlás		164 337 843	164 337 843						
2. Illeték	2,0%	3 286 757	3 286 757						
3. Ügynöki jutalék (vétel)	0,0%	0	0						
II. KIVITELEZÉS		1 034 904 084	0	8 192 500	208 173 317	199 980 817	206 185 817	206 185 817	206 185 817
1. Bontások	2 6	16 385 000		8 192 500	8 192 500				
2. I. ütem	100,0% 5 15	925 622 938			185 124 588	185 124 588	185 124 588	185 124 588	185 124 588
5. Egyéb közvetlen	5 15	25 000 000			5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
6. Telken belüli külső	3 9	11 175 000					3 725 000	3 725 000	3 725 000
7. Telken kívüli külső	3 9	7 440 000					2 480 000	2 480 000	2 480 000
8. Tartalék	5 21	49 281 147			9 856 229	9 856 229	9 856 229	9 856 229	9 856 229
III. BERENDEZÉS		0	0	0	0	0	0	0	0
IV. SOFT COSTS		205 340 473	23 564 545	30 212 657	55 364 160	29 861 118	22 026 477	27 615 758	16 695 758
1. Tervezés	3 9	51 745 204	17 248 401	17 248 401	17 248 401				
2. Menedzsment	7 21	36 750 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000	5 250 000
3. Műszaki ellenőrzés	6 21	20 698 082	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680	3 449 680
4. Engedélyeztetés	2 6	21 840 000			10 920 000		10 920 000		
5. Ügyvéd	10 21	3 600 000	72 000	288 000	540 000	720 000	900 000	540 000	540 000
6. Értékesítési jutalék	3,00%	49 707 188	994 144	3 976 575	7 456 078	9 941 438	12 426 797	7 456 078	7 456 078
7. Marketing	2 6	21 000 000			10 500 000	10 500 000			
V. BEVÉTEL		1 570 086 942	31 401 739	125 606 955,4	235 513 041	314 017 388	392 521 736	235 513 041	235 513 041
I. ütem			2,0%	8,0%	15,0%	20,0%	25,0%	15,0%	15,0%
Pince parkoló	0	37 795 276	755 906	3 023 622	5 669 291	7 559 055	9 448 819	5 669 291	5 669 291
Felszín feletti lakás	8	1 365 625 000	27 312 500	109 250 000	204 843 750	273 125 000	341 406 250	204 843 750	204 843 750
Felszín feletti terasz	8	166 666 667	3 333 333	13 333 333	25 000 000	33 333 333	41 666 667	25 000 000	25 000 000
VI. AKTUALIS EGYENLEG		162 217 785	-159 787 406	87 201 799	-28 024 435	84 175 454	164 309 442	1 711 466	12 631 466

Projekt elemek	N. Hó év Q M.	Költségek	Q1 2021.10._12 1	Q2 2022.01._03 2	Q3 2022.04._06 3	Q4 2022.07._09 4	Q5 2022.10._12 5	Q6 2023.01._03 6	Q7 2023.04._06 7
		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
VI. AKTUÁLIS EGYENLEG		162 217 785	-159 787 406	87 201 799	-28 024 435	84 175 454	164 309 442	1 711 466	12 631 466
VII. FINANSZÍROZÁS		-42 887 210	0	0	0	-8 732 802	-5 820 575	-15 663 010	-12 670 822
Teljes projektköltség		1 407 869 157	191 189 145	38 405 157	263 537 477	229 841 935	228 212 294	233 801 575	222 881 575
Saját erő - telekár		167 624 600	167 624 600						
Saját erő - projekt		395 523 063	23 564 545	38 405 157	263 537 477	70 015 885	0	0	0
Saját erő 40,0%		563 147 663	191 189 145	229 594 301	493 131 778	563 147 663	563 147 663	563 147 663	563 147 663
Hitel 60,0%		844 721 494	0	0	0	159 826 050	228 212 294	233 801 575	222 881 575
Folyósított hitel			0	0	0	159 826 050	388 038 344	621 839 919	844 721 494
Futamidő 12 36									
1. Egyszeri díjak 1,50%		12 670 822	0	0	0	-6 335 411	0	-6 335 411	0
2. Kamatfizetés 6,00%		-30 216 387	0	0	0	-2 397 391	-5 820 575	-9 327 599	-12 670 822
4. Rendelkezésre tartás 0,00%		0	0	0	0	0	0	0	0
5. Vevői befizetések		-1 570 086 942	-31 401 739	-125 606 955	-235 513 041	-314 017 388	-392 521 736	-235 513 041	-235 513 041
6. Vevői befizetések kamata 0,50%		6 613 991	39 252	196 261	490 652	883 174	1 373 826	1 668 217	1 962 609
7. Zártolt számla kifizetése		1 570 086 942	0	0	0	159 826 050	228 212 294	233 801 575	1 570 086 942
8. Hitelfolyósítás		844 721 494							222 881 575
9. Hitelvisszafizetés		-844 721 494							-844 721 494
VIII. EGYENL. FINANSZÍR.			-191 149 893	-38 208 896	-263 046 825	-77 865 513	-4 446 749	-13 994 793	714 657 234
Egyenleg jelenértéke		0	-183 137 622	-35 072 887	-231 336 200	-65 608 362	-3 589 717	-10 823 994	529 568 781
IX. INGATLANÉRTÉK		164 337 843							
VIII. FEJLESZTŐI HASZON		149 687 619							
Saját erős befektetés			191 189 145	237 958 827	511 907 002	595 586 016	615 822 329	627 101 546	641 866 416
Elvárt hozam 17,5% 7 21			8 364 525	10 410 699	22 395 931	26 036 888	26 942 227	27 435 693	28 081 656
Elvárt hozam jelenérték			8 013 916	9 556 237	19 696 074	21 955 159	21 749 589	21 219 590	20 808 812
IX. IDŐSZAKI EGYENLEG		364 931 044	-159 787 406	87 201 799	-28 024 435	252 734 306	170 130 017	17 374 476	25 302 288
Egyenleg jelenértéke		284 786 862	-153 089 730	80 044 679	-24 646 055	212 950 293	137 340 461	13 437 943	18 749 271
X. INGATLANÉRTÉK		164 337 843							

5.4. Végső, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyiket az értékbecsítő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecsítő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

395			
Összehasonlító értékelés	100%	62 000 000	156 962
Maradványérték -fejlesztés	0%	70 000 000	177 215
Egyeztetett érték		62 000 000	
Egyeztetett érték, kerekítve		62 000 000	156 962

6. ÖSSZEFOGLALÁS

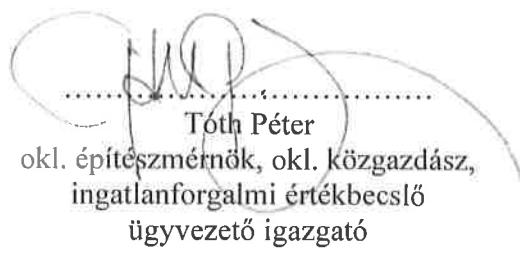
**Az ingatlan forgalmi értéke kiürített állapotban kerekítve
62,0 M Ft,
azaz hatvankettőmillió forint.**

A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz

Budapest, 2023. március 10.



dr. Török Tamás
jogász
ingatlanforgalmi értékbecsítő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsítő
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmey hányad	tulajdoni forma
lakás	191	2 0	495/1000	magán
Bejegyző határozat:	206383/1993/1993.10.12			
lakás	191	2 0	495/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999982/1999/ törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12			

2. bejegyző határozat: 145660/1993/1993.06.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 145660/1993/1993.06.01

törölő határozat: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: 1990. évi LKV. tv 145660/1993/1993.06.01
jogcím: eredeti felvétel 145660/1993/1993.06.01

jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Hermann János

szül.: 1941

a.név: Viola Irén

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52 földszint 1

3. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 165409/1/2018/18.10.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 165409/1/2018/18.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Hermann Jánosné

sz.név: Dr. Szents Ilona

szül.: 1942

a.név: Szörfi Janka

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52 földszint 1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 165406/1/2018/18.10.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 165406/1/2018/18.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hermann László

szül. : 1967

a.név : Sente Ilona

cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 16 -

5. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hermann Katalin

szül. : 1969

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52 földszint 1

6. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 165409/1/2018/18.10.10

törölő határozat: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: adásvétel 206383/1993/1993.10.12

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Hermann Jánosné

sz.név: Sente Ilona

szül. : 1943

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52.

7. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Hermann László

szül. : 1967

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52

címváltozás a 165406/1/2018 számon.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2, II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Aszalósné Hermann Katalin

sz.név: Hermann Katalin

szül. : 1969

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 19. 1/1

9. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2, II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Hermann László János

sz.név: Hermann László János

szül. : 1967

a.név : Sente Ilona

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52. 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 147459/1/2018/18.08.28

Jelzálogjog 3 334 500 FT, azaz hárommillió-háromszázharmincezer-ötszáz FT vételárhátalék és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 206383/1993/1993.10.12

törölő határozat: 147459/1/2018/18.08.28

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

jogosult:

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

Közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /5, II /7-9.

jogosult:

név : Hermann Jánosné

sz.név: Dr. Sente Ilona

szül. : 1943

a.név : Szófi Janka

cím : 1023 BUDAPEST II.KER. Ürömi utca 52.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 4 / 4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260899/2021

2021.06.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 14881/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 194318/1/2020/20.12.29

Közösen illető holtig tartó használati jog

utalás: II /5, II /7-9.

jogosult:

név : Hermann János Tamás

sz.név: Hermann János Tamás

szül. : 1941

a.név : Viola Irén

cím : 1023 BUDAPEST II.KER Ürömi utca 52.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

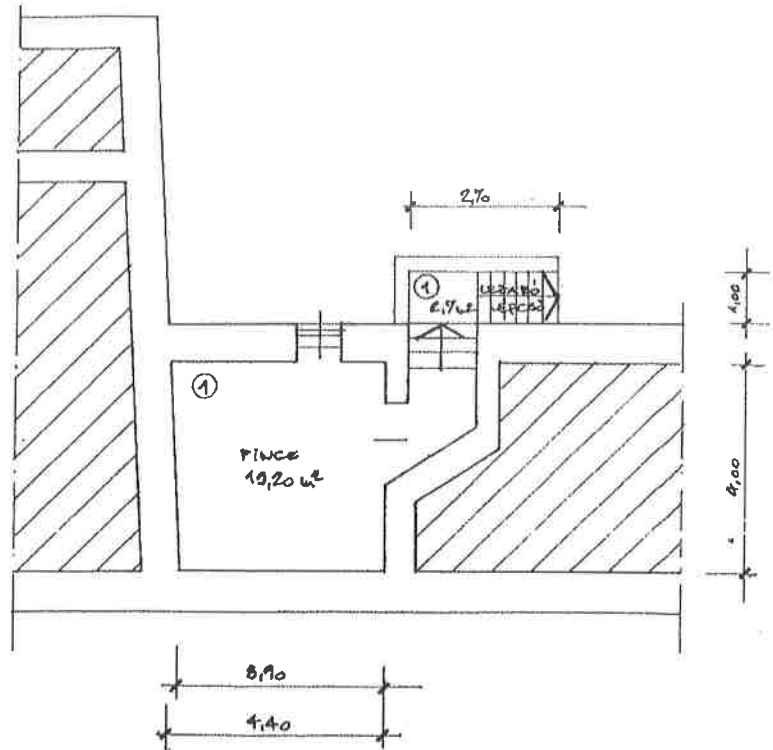
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KÜLÖN TULAJDON

- ① SZ. ALBERT ET FST. A. M. LAKÁS
 BÉRES: HERMANN ZÁNOS
 PINCE ALAPTERÜLETE: 19,20 m²
 LEZÁRÓ LÉPCSŐ: 2,70 m²



Hozzájáró:	Készítette: SZÉCHENYI ZÁNOS Építészeti és ipari szakértő 1034 Budapest, Bécsi út 88. ÉVM szám: 724/1988. IpM szám: F5-3/1472/1988.	BUDAPEST, II. ÜZEMT. U. 52 (KÖZ. 1428A) LAKÓHÁZ FELHÉRSI TERVE PINCÉ ALAPRAZAT M 1:100
------------	---	--

Ürömi utcai front



Ürömi utcai bejárat



Daru utcai front



Daru utcai bejárat



14881/0/A/2 hrsz. műhely Daru utca felől



társaház udvara



műhely udvari rész



műhely



műhely



kemence



műhely

