



## Előterjesztés a Képviselő-testület részére

**Tárgy:** Javaslat a Budapest IV. kerület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi számú ingatlanokra kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára és együttes értékesítésére (Petőfi laktanya)

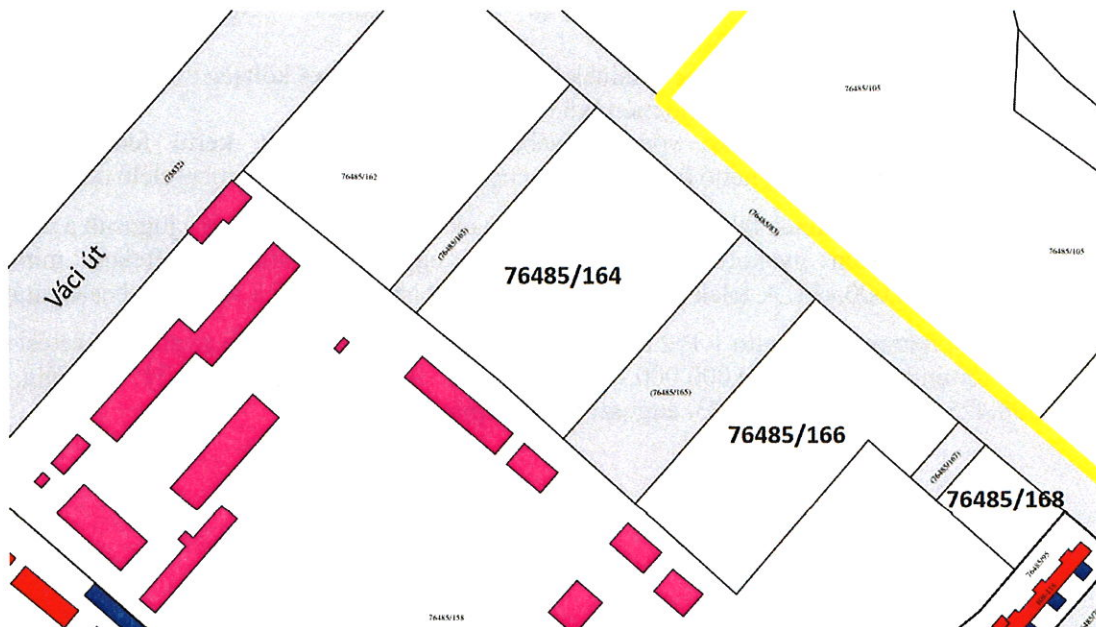
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Piros Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Váczi Katinka jogi referens
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2022. október 27.

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: UV Zrt.) 2021. március 17. napján megbízást kapott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatától (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy nyilvános pályázat útján, együttesen értékesítse az alábbi 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező:

- Budapest IV. kerület belterületen 76485/164 helyrajzi számon felvett, 8560 m<sup>2</sup> alapterületű,
- Budapest IV. kerület belterületen 76485/166 helyrajzi számon felvett, 6660 m<sup>2</sup> alapterületű,
- Budapest IV. kerület belterületen 76485/168 helyrajzi számon felvett, 1289 m<sup>2</sup> alapterületű,

az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanokat (a továbbiakban: ingatlanok).



Az ingatlanokra vonatkozóan 2021. január 11. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlanok együttes értéke bruttó 1.114.350.000,- Ft.

Az ingatlanokra vonatkozóan 2022. augusztus 12. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlanok együttes értéke 1.159.000.000,- Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 1.471.930.000,- Ft.

A fenti ingatlanokra vonatkozóan az UV Zrt. 2021. és 2022. évben több alkalommal írt ki pályázatot.

Legutóbb 2022. október 3. napján lett közzé téve pályázati felhívást minimum bruttó 1.524.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-ötszázhuszonnégy milli forint kiinduló áron. A pályázat egyfordulós, nyilvános volt, amelyen részt vehetett bármely természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, vagy ezek konzorciuma, aki/ amely a pályázati dokumentációt megvásárolta, és a kiírásban foglalt feltételeknek eleget tett.

A pályázati eljárás során egy pályázó nyújtott be ajánlatot:

**PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.; cégjegyzékszám: 01-09-403072; adószám: 14605323-2-13)

Az ajánlat érvényes, a pályázó ajánlatában bruttó 1.540.000.000,- Ft vételár megfizetésére tett ajánlatot. A vételár pénzügyi forrása elsődlegesen önerő, melynek fedezete rendelkezésre áll.

Az Önkormányzat és a nyertes pályázó között létrejövő szerződés releváns tartalmi elemei a következők:

- Az Önkormányzat, a pályázat nyertessége esetén annak kihirdetését követő 8 napon belül vételi jogot alapít a jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. A vételi jog alapítása ellenértékéért a jogosult megfizet a kötelezettnek nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül, azzal a kikötéssel, hogy a pályázónak joga van a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházni a Ptk. 6:202. §-a alapján.
- A vételi jog gyakorlására biztosított időtartam alatt (30 nap) a jogosult a saját beruházási és fejlesztési érdekei figyelembevételével átvilágítja az ingatlanokat. Amennyiben az átvilágítás feltárás valamely aránytalan kockázatot vagy körülményt, amely a pályázó megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terhesebb teszi az ingatlanok megvásárlását, úgy egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől és részére a vételi jog alapítása ellenértékéért már megfizetett opciós díj az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:
  - a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az ingatlanokon nem valósítható meg;
  - b) Az ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);
  - c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);
  - d) Az ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget.
- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó tényezők és a jogosult a szerződésben rögzített határidőben gyakorolja a vételi jogát, úgy az ingatlanok vételára mindösszesen bruttó 1.540.000.000,- Ft. A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- A vételárból fennmaradó nettó 1.152.598.425,- Ft + 27% Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27% Áfa 2023. január 31. napjáig, további 612.598.425,- Ft + 27% Áfa 2023. augusztus 31. napjáig.



A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendeletének 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházásáról hozott döntés, azaz az ingatlanok értékesítése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az adásvételi szerződés megkötését a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2022. október 26.-ai ülésén tárgyalja.

A pályázattal kapcsolatos dokumentáció megtekinthető az Vagyongazdálkodási osztályon.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat:**

**A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (.....) határozata a Budapest IV. kerület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi szám alatti ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára és együttes értékesítésének elfogadására**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a) az 1/1 arányban a tulajdonát képező Budapest IV. kerület belterület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi szám alatti ingatlanok együttes értékesítéséhez hozzájárul a következők szerint:

- A pályázat nyertese:

**PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság**

**székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.**

**céggjegyzékszám: 01-09-403072**

**adószám: 14605323-2-13**

- Az elfogadott vételár: bruttó 1.540.000.000,- Ft.
- Az Önkormányzat, a pályázat nyertessége esetén annak kihirdetését követő 8 napon belül 30 napos határidőre vételi jogot alapít a PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság, mint jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára.
- A vételi jog alapítása fejében a jogosult megfizet a kötelezettnek nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül, azzal a kikötéssel, hogy a pályázónak joga van a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházni a Ptk. 6:202. §-a alapján.
- A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- A vételi jog gyakorlására biztosított időtartam alatt a jogosult a saját beruházási és fejlesztési érdekei figyelembevételével átvilágítja az ingatlanokat építésügyi, műszaki, környezetvédelmi és régészeti szempontból.

Amennyiben az átvilágítás feltár valamely aránytalan kockázatot vagy körülményt, amely a pályázó megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terhesebbé teszi az ingatlanok megvásárlását, úgy egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől és részére a már megfizetett opciós díj az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:

- a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az ingatlanokon nem valósítható meg;
- b) Az ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százalékának) megfelelő mértékű összeget);
- c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);

- d) Az ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget.
- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó tényezők és a jogosult a szerződésben rögzített határidőben gyakorolja a vételi jogát, a vételárból fennmaradó nettó 1.152.598.425,- Ft + 27 % Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27 % Áfa 2023. január 31. napjáig, további 612.598.425,- Ft + 27 % Áfa 2023. augusztus 31. napjáig.

b) felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízza Hock Zoltánt, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját a szerződés a nyertes pályázóval, a pályázati felhívásban meghatározott és a nyertes pályázatban vállalt feltételekkel történő megkötésére és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmények megtételére.

Felelős: polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2022. október 24.

  
Czigler László



Mellékletek:

- 2022. augusztus 12. napján kelt értékbecslés
- UV Zrt. javaslata az értékesítésről



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
1041 Budapest, István út 14.  
Déri Tibor polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Hock Zoltán vezérigazgató, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Rövidített cégnev: UV Zrt.; Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.; Cg.: 01-10-042083; Adószám: 10804001-4-41) képviselőjeként az alábbi javaslattal fordulok Önhez.

Az UV Zrt. 2021. évben megbízást kapott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatától (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy pályázat útján, együttesen értékesítse az alábbi, 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat:

- Budapest IV. kerület belterületen 76485/164 helyrajzi számon felvett, 8560 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - Budapest IV. kerület belterületen 76485/166 helyrajzi számon felvett, 6660 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - Budapest IV. kerület belterületen 76485/168 helyrajzi számon felvett, 1289 m<sup>2</sup> alapterületű,
- az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok).

Az UV Zrt., mint pályázató 2022. október 3. napján pályázati felhívást tett közzé az előzőekben ismertetett Önkormányzati tulajdonú ingatlanok együttes értékesítésére minimum bruttó 1.524.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-ötszázhuszonnégyesmillió forint kiinduló áron. A pályázat egyfordulós, nyilvános volt, amelyen részt vehetett bármely természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, vagy ezek konzorciuma, aki/amely a pályázati dokumentációt megvásárolta, és a kiírásban foglalt feltételeknek eleget tett.

A pályázat értékelésének főbb szempontja a pályázati kiírásnak megfelelően: A pályázat nyertese az, aki a minimum kiinduló ár feletti legmagasabb bruttó vételárat ajánlja, a pályázati kiírásban megjelölt feltételek elfogadása mellett.

***A pályázati kiírásban megjelölt határidőig egy pályázati ajánlat került benyújtásra. A PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.; Cg.: 01-09-403072; Adószám: 14605323-2-13) pályázatának tartalmi elemei a következők:***

- Ajánlott bruttó vételár: 1.540.000.000,- HUF, azaz Egymilliárd-ötszáznegyvenesmillió forint.
- Az ajánlott vételár teljesítési határideje: 2023.08.31.



- A vételár pénzügyi forrása, nyilatkozat az önerő rendelkezésre állásáról: Elsődlegesen önerő, melynek fedezete rendelkezésre áll.
- Az ajánlat lényeges tartalmi elemei:
  - (1) A pályázat nyertessége esetén ennek kihirdetését követő 8 napon belül a felek vételi jogot alapítanak 60.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Hatvanmillió Magyar Forint plusz ÁFA, azaz bruttó 76.200.000,- HUF, azaz Hetvenhatmillió-kétszázézer Magyar Forint opciós díj kikötése mellett, mely opciós díj megfizetését az erre vonatkozó megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül vállalja a pályázó megfizetni, azzal a kikötéssel, hogy a pályázónak joga van a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházni a Ptk. 6:202. §-a alapján.
  - (2) A pályázó az opciós időszak tartamát 30 napban határozta meg, amely időtartam alatt elvégzi a jogügylethez kapcsolódó átvilágítást. Amennyiben az átvilágítás feltár valamely aránytalan, a lentiekben rögzített kockázatot vagy körülményt, amely a pályázó megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terheesebbé teszi az ingatlanok megvásárlását, úgy egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől és részére a már megfizetett opciós díj az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:
    - a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 (háromszáznyolcvannégy) darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az ingatlanokon nem valósítható meg;
    - b) Az ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százaléknak) megfelelő mértékű összeget);
    - c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százaléknak) megfelelő mértékű összeget);
    - d) Az ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százaléknak) megfelelő mértékű összeget.
  - (3) A vételárból – az opciós díj beszámítását követően – fennmaradó 1.152.598.425,- HUF + ÁFA, azaz Egymilliárd-százötvenkétfélmillió-ötszázkilencvennyolcezer-négyszázhuszonöt Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 1.463.800.000,- HUF, azaz Egymilliárd-négyszázhatvanhárommillió-nyolcszázézer Magyar Forint összeget az alábbiak szerint vállalja a pályázó megfizetni:
    - 540.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Ötszáznegyvenmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 685.800.000,- HUF, azaz Hatszáznyolcvanötmillió-nyolcszázézer Magyar Forint összeget 2023. január 31. napjáig;
    - 612.598.425 HUF + ÁFA, azaz Hatszázötvenkétfélmillió-ötszázkilencvennyolcezer-négyszázhuszonöt Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 778.000.000,- HUF, azaz Hétszázhatvennyolcmillió Magyar Forint összeget 2023. augusztus 31. napjáig.

***A fentiekben ismertetett pályázati ajánlat a pályázati kiírásban megjelölt határidőben került benyújtásra, a benyújtott ajánlat a pályázati kiírásban foglalt formai és tartalmi feltételeknek megfelel. A pályázati ajánlat érvényes, ennek megfelelően a pályázati eljárás eredményes.***



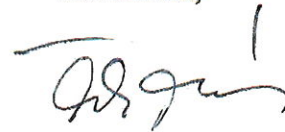
*Az első helyre javasolt pályázó a PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158., Cg.: 01-09-403072, Adószám: 14605323-2-13).*

*A fent írtak alapján javaslom Önnek, hogy az Önkormányzat hozza meg a pályázatot lezáró döntést, nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek a pályázatot, és állapítsa meg annak nyertesét.*

Jelen javaslatomhoz csatolom az ingatlanok értékbecslését.

Budapest, 2022. október 20.

Üdvözlettel,



Hock Zoltán





# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti  
kivett beépítetlen terület megnevezésű,  
76485/164, 76485/166 és 76485/168  
hrsz.-ú**

ingatlanokról



# ÉRTÉKELŐ LAP

1044 Budapest, Váci út 119.

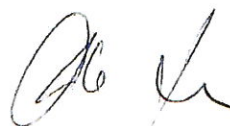
76485/164, 76485/166 és 76485/168 hrsz.  
alatti

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok  
tehermentes, becsült, nyíltpiaci együttes nettó forgalmi  
értéke

**1 159 000 000,- Ft + ÁFA**

azaz  
Egymilliárd-százötvenkilencmillió forint + ÁFA.

Az ingatlanok felmérését és az értékbecslését végezte:



.....  
Mikó Sándor MScRE  
ingatlanforgalmi értékelő  
Szakértői eng. szám: 3136/2002

Budapest, 2022. augusztus 12.



# TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	4. old.
1.1.	Megbízó	4. old.
1.2.	Megbízás tárgya	4. old.
1.3.	Szakértő megbízása	4. old.
2.	KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4. old.
2.1.	Adatszolgáltatás	4. old.
2.2.	Az értékelés célja	4. old.
2.3.	Értékelés módszere	5. old.
2.3.1.	Piaci összehasonlító értékelés	5. old.
2.3.2.	Hozamszámításon alapuló módszer	5. old.
2.3.3.	Nettó pótlási költség módszer	6. old.
2.4.	Az értékelés korlátozó feltételei	6. old.
2.5.	Publikálás korlátozása, értékelés érvényességi ideje	7. old.
3.	AZ INGATLANOK JELLEMZŐI	7. old.
3.1.	Az ingatlanok fekvése	7. old.
3.2.	Ingatlanok ismertetése	11. old.
3.3.	Az ingatlan-nyilvántartás adatai	11. old.
4.	INGATLANÉRTÉKELÉS	12. old.
4.1.	Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján	12. old.
4.2.	Hozamszámításon alapuló értékelés	12. old.
4.3.	Értékbecslés összefoglalás	13. old.
	TANÚSÍTVÁNY	14. old.
	Fotódokumentáció	15. old.
	<u>Mellékletek</u>	
1. sz. melléklet:	Piaci összehasonlító számítás	
2. sz. melléklet:	Hozamszámítási táblázata	
3. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolatok	
4. sz. melléklet:	Térkép kivonat	

## **1. ELŐZMÉNYEK**

### **1.1 Megbízó**

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.

### **1.2 Megbízás tárgya**

1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti, 76485/164, 76485/166 és 76485/168 hrsz-ú, kivett beépítetlen területek együttes nyíltpiaci nettó értékének becslése.

### **1.3 Szakértő megbízása**

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget (értékelő) az UV Zrt. kérte fel a tárgyi ingatlanok értékelésére. A szakvélemény felett a Megbízó rendelkezik, de a szakvélemény csak a Megbízó és az Immowell 2002 Kft. együttes hozzájárulásával adható ki harmadik személy részére.

## **2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlanokat melyről fotódokumentációt készített. A megrendelő átadta a rendelkezésére álló dokumentumokat:

- 3 pld. Tulajdoni lap másolat                      kelt: 2022.04.07.
- Térkép kivonat    kelt: 2022.07.22.
- Főépítési tájékoztató                                      kelt: 2022.08.08.

### **2.2. Az értékelés célja**

Az értékelés célja az ingatlanok per-, teher- és igénymentes (kivéve vezeték átvezetési szolgálmi jogokat), aktuális forgalmi értékének megállapítása, mely egy esetleges értékesítésnél a módosító körülmények, és tényezők mellett az árképzés alapjául szolgálhat.

### **2.3. Értékelés módszere**

A megbízás célja az ingatlanok aktuális forgalmi értékének a meghatározása. A forgalmi (vagy piaci) érték „azt a pénzben kifejezett árat jelenti, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására nemzetközileg alapvetően három értékelési módszert alkalmaznak: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a nettópótlási, költségalapú értékelés. Általában a három értékelési mód együttes alkalmazásával határozzuk meg az ingatlanra legjellemzőbb értéket, melyről tanúsítványt adunk.

#### **2.3.1. Piaci összehasonlító értékelés:**

Az elemzés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak az összehasonlításával történik. Az elemzett összehasonlító adatokból a korrekciós tényezők segítségével határozzuk meg a fajlagos alapértéket és az ingatlan árát. A hazai és nemzetközi gyakorlatban is jól használt módszer elsősorban a nem befektetési célú ingatlanok esetében használatos.

#### **2.3.2. Hozamszámításon alapuló módszer:**

Ez az értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások (üzemeltetési és fenntartási költség) különbségéből, azaz a tiszta jövedelemből vezeti le az értéket. A számítás azon alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az alkalmazott tőkési kamatláb az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt, a piacon ténylegesen realizált megtérülési rátát jelzi. A megtérülési ráta fejezi ki, hogy a befektetés hány év alatt térül meg: pl. 8%-os rátánál a megtérülési idő 12,5 év.

A diszkontált cash flow (DFC módszer) a jövőbeni pénzhozamok értékét számítja át minden évben a jelenlegi értékre, a megtérülési rátát használva diszkontálbként. Az előrejelzés végén maradó maradvány értéket szintén diszkontáljuk.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, akkor a DFC módszer helyett az örökjáradék alapján történő számítás az alkalmazott. A módszer alapján a számított érték egyenlő az éves tiszta bevétel és tőkésítési ráta hányadosával.



A hozamszámítási módszert a gazdálkodási tevékenység céljára, bérbeadásra szolgáló ingatlanoknál alkalmazzák, ahol az ingatlan jövedelmezősége határozza meg a forgalmi értéket. A fejlettebb európai ingatlanpiacokon egyre gyakoribb módszer más ingatlanok esetében is.

### 2.3.3. Nettó pótlási költségalapú értékelés:

A költségalapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraépítési költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást (fizikai, funkcionális és környezeti), majd ehhez hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ezt a módszert elsősorban olyan esetekben alkalmazzuk, amikor a piaci összehasonlító adatokhoz nem lehet hozzájutni, a vizsgált ingatlan egyedi, vagy nincs piaca.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlanokon felépítmény nem található, az eredeti állapot visszaállítása egyetlen vevőjelöltnek sem lehet opció, ezért azt gondoljuk, hogy ez a számítási módszer nem ad reális képet az ingatlanok értékéről.

Az értékelés fordulónapja 2022. augusztus 12.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Szakértő az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A IV. kerületben kialakult beépítetlen területek értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlanok térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az adott területre vonatkozó önkormányzati fejlesztési elképzelést.
- A terület fejleszthetőségének lehetőségeit.

### 2.4. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. Szakértő az ingatlan-nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő és a tulajdonos, kezelő az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más, az ingatlanok használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A szakvéleményben közzétett értékek kizárólag az értékelésben megfogalmazott tényezők alapján kerültek meghatározásra és a meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelés részleteiben nem, csak teljes egészében értelmezhető. A szakvéleménnyel kapcsolatos jogi ügyekben felelősséget nem vállalunk.

Kijelentjük, hogy az ingatlanok értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

## **2.5. Publikálási jegyzék**

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

## **3 AZ INGATLANOK JELLEMZŐI**

### **3.1. Az ingatlanok fekvése**

A vizsgált ingatlanok Budapest IV. kerületének északi részén, a Váci út 119. alatt találhatóak. A terület 3 részből áll. Mindhárom majdnem szabályos téglalap alakú, sík elrendezésű. Az ingatlanokat a Váci út, a volt Hunyadi laktanya, illetve a volt Petőfi Laktanya leválasztott másik része határolja. A terület közvetlen közelében a Schiller autóház és szervizközpont épületei találhatóak. Az alapellátást biztosító egészségügyi, kereskedelmi egységek Újpest Városcsúcs központ közelében találhatóak, a vizsgált ingatlanoktól gépjárművel mintegy 10 percre. Az ingatlanok jól megközelíthetők gépkocsival a Váci út felől, valamint tömegközlekedési eszközzel, a főbejárat előtt megálló 104-es BKV buszjáráttal. A környéken számos ipari, logisztikai célú ingatlan található, mint pl. Cérnagyár, GE, Messer Gázgyár. Az ingatlanoktól északra található a 2-es főút és a 2/A autópálya, melyek komoly gépjármű forgalmat bonyolítanak.

A vizsgált területre Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testület 19/2018. (VI. 11.) számú rendeletével elfogadott Budapest Főváros IV. kerület 7.számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendelete vonatkozik. A rendelet alapján az ingatlanok övezete Vi-1/IV-7/6 és Lk-2/IV-7/1.



### **Az ingatlanok beépíthetőségének vizsgálata (Főépítészeti tájékoztatás):**

1, Az egyes telkek beépíthetőségére vonatkozó információk: beépíthetőség mértéke, összes bruttó beépíthető terület:

76485/164 - A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében  $8.560 \text{ m}^2 \times 35\% = 2.996 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében  $8.560 \text{ m}^2 \times 70\% = 5.992 \text{ m}^2$

76485/166 -A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében  $6.660 \text{ m}^2 \times 35\% = 2.331 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében  $6.660 \text{ m}^2 \times 70\% = 4.662 \text{ m}^2$

76485/168 -A telek legnagyobb beépítettsége:

- a terepszint felett 35%, ami ezen ingatlan esetében  $1.289 \text{ m}^2 \times 35\% = 451 \text{ m}^2$
- a terepszint alatt 70%, ami ezen ingatlan esetében  $1.289 \text{ m}^2 \times 70\% = 902 \text{ m}^2$

### **2, Szintterület mutatók:**

76485/164 – 2,5 (az összes építményszint bruttó alapterülete:  $2,5 \times 8.560 \text{ m}^2 = 21.400 \text{ m}^2$ )

76485/166 – 1,4 (az összes építményszint bruttó alapterülete:  $1,4 \times 6.660 \text{ m}^2 = 9.324 \text{ m}^2$ )

76485/168 – 1,4 (az összes építményszint bruttó alapterülete:  $1,4 \times 1.289 \text{ m}^2 = 1.804 \text{ m}^2$ )

**3, Mindhárom telekre vonatkozóan az épületmagasság került szabályozásra, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 33. pontjában meghatározottak szerint számított érték:**

76485/164 : minimális épületmagasság: 7,5 méter – maximális épületmagasság: 21,0 méter

76485/166 : minimális épületmagasság: 5,5 méter – maximális épületmagasság: 12,0 méter

76485/168 : minimális épületmagasság: 5,5 méter – maximális épületmagasság: 12,0 méter

### **4, Zöldterület arány:**

76485/164 - A telek minimum 35%-a, azaz  $2.996 \text{ m}^2$  zöldfelületként tartandó fenn.

76485/166 - A telek minimum 40%-a, azaz  $2.664 \text{ m}^2$  zöldfelületként tartandó fenn.

76485/168 - A telek minimum 40%-a, azaz  $516 \text{ m}^2$  zöldfelületként tartandó fenn.

### **5, Parkolászám:**

Az ingatlanokon elhelyezendő parkolók számát a területre vonatkozó Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületei Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 18. és 19. §-aiban előírtak alapján kell meghatározni.

A telkekre meghatározott, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető többlet szintterület mutató:

76485/164 -  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ( $0,7 \times 8.560 \text{ m}^2 = 5.992 \text{ m}^2$ ) – a fő rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a fő rendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

76485/166 -  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ( $0,45 \times 6.660 \text{ m}^2 = 2.997 \text{ m}^2$ ) - a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át a pincészínten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület nem létesíthető, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

76485/168 -  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ( $0,45 \times 1.289 \text{ m}^2 = 580 \text{ m}^2$ ) - a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át a pinceszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület nem létesíthető, a parkolásra fordítható szintterület mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;

#### **6, Legnagyobb lakásszám:**

76485/164 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma  $8560/30 = 285$  db (lakás az épületek földszintjén nem helyezhető el)

76485/166 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma  $6.660/80 = 83$  db

76485/168 - elhelyezhető lakások vagy egyéb rendeltetési egységek száma  $1.289/80 = 16$  db

#### **7, Beépítési módra vonatkozó előírások:**

76485/164 - szabadonálló

76485/166 - szabadonálló

76485/168 - szabadonálló

#### **8, Építési övezetek besorolása ingatlanonként:**

76485/164 - Vi-2/IV-7/6 (Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület)

76485/166 - Lk-2/IV-7/1 (kisvárosias lakóterület)

76485/168 - Lk-2/IV-7/1 (kisvárosias lakóterület)

#### **9, Melyik telek, milyen célra hasznosítható (lakás, intézményi, sport, ipar...):**

76485/164 - elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, továbbá elhelyezhető iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport, nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és lakás rendeltetés

76485/166 - kisvárosias lakóterület, ahol a lakóépület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában kiskereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és műhely rendeltetésű egység is elhelyezhető;

76485/168 - kisvárosias lakóterület, ahol a lakóépület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában kiskereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és műhely rendeltetésű egység is elhelyezhető;

#### **10, A telkek közötti kapcsolat megjelölése:**

A három telek összesen két külön terület-felhasználásba, és építési övezetbe van sorolva, azokat közterületek választják el egymástól, ezért összevont használatuk nem lehetséges a hatályos szabályozási környezetben.

#### **11, Az ingatlanok megközelítésére a kiszabályozott (76485/83 hrsz.) közterületen van lehetőség, amely jelenleg csak a Váci úti kereszteződés közelében van kiépítve.**

A fenti közútra merőlegesen a 76485/163 és a 76485/167 hrsz-ú közterületek vannak kialakítva jogilag (egyelőre még csak zsákosan), ezek sem kiépítettek, ezek alatt sincs közmű kiépítve.



### **A helyzetet tovább árnyalja a KÉSZ 28. és 35. §-ainak alábbi előírása:**

(2) Az Lk-2/IV-7/1 és az Lk-2/IV-7/2 jelu építési övezetek területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és kiszolgáló utthalózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
- b) a telek legközelebbi határatól egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie

(2) A Vi-2/IV-7/6 jelu építési övezet területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és kiszolgáló utthalózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
- c) a telek határatól egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 m sugarú körön belül kell elhelyezkednie

### **12, Közművek, közműfejlesztés:**

Mellékelten csatolva az e-közmű nyilvántartás részlete, ez alapján egy gázvezeték halad el az ingatlanok előtt, illetve a 76485/164 hrsz-ú ingatlan északi sarkáig van kiépített elektromos hálózat, az ingatlanok kiépített közműcsatlakozással nem rendelkeznek. Az építési telkeken teljes közművesítettséget kell biztosítani (KÉSZ 10.§ (1) bek. szerint).

### **13, Bontandó felépítmény nem található az ingatlanokon.**

### **14, Talajszennyezettségi vizsgálat és lószერmentesítési vizsgálat a szabályozási terv alapján szükséges.**

15, A 76485/166 és 76485/168 hrsz-ú telkeknél a földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet. (KÉSZ 28.§ (1) bek. d) pont szerint)

16, A részletes építési övezet leírások a 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletben találhatóak a következő linken: <https://ujpest.hu/rendeletek/2018-19.pdf>

17, A területen nem található műemléki védettség alá tartozó épület. Az ingatlanok a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerinti - a vonatkozó nyilvántartásban 66162 azonosító számon szereplő - régészeti lelőhely területei.

## 4. INGATLANÉRTÉKELÉS

Az ingatlanok értékelését a 2. pontban leírt módszerekkel a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük el. A terület értékelése során a piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módszereket is alkalmaztuk.

### 4.1. Értékképzés piaci összehasonlító adatok alapján

A szakértő elvégezte az ingatlanok piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok hasznosíthatóságára.

A mellékelt piaci összehasonlító alapú érték meghatározó táblázat alapján, szakértő a hasonló ingatlanok kínálati árát csökkentve az alku tartalékokkal, és módosítva az ingatlanokra jellemző beépíthetőségi, használhatósági, megközelíthetőségi jellemzőkkel meghatározta a piacon jellemző telekingatlanokra vetített fajlagos nettó ingatlan értéket (70 183,- Ft), melyet felszorozott az ingatlan alapterületével (16 509 m<sup>2</sup>).

A vizsgált ingatlanok együttes értékét az előzőekben levezetett számítás alapján 1 158 656 650,- Ft + ÁFA összegben határozta meg.

**Piaci összehasonlító nettó érték kerekítve: 1 159 000 000,- Ft + ÁFA**

### 4.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámítási modell esetében az ingatlanok jelenlegi állapotában való potenciális hasznosításából indulunk ki. A volt laktanya területe a jelenlegi formájában, az elhelyezkedése, valamint kialakítása alapján felszíni bérleményként hasznosítható. A bérbeadhatóság feltételeinek megteremtése érdekében beruházást kell elvégezni, hogy a területet tárolási, raktározási célra kiadhassuk. A hasznosítás feltétele, hogy az ingatlanokon a tároláshoz szükséges burkolatokat, közmű kapcsolatokat, őrizhetőségi feltételeket megteremtsék. Mivel a bérbeadás a raktárterület kialakítása után kezdődhet, ezért az első bevételek 2023-tól realizálhatók. Szakértő a 2. számú mellékletben levezetett, felújítást követően üzemeltetett bérlemények várható bevételeinek értékét csökkentette a

kiadások értékével. Az így kapott cash-flow jelenértékét a tőkésítési ráta segítségével kapjuk meg.

Az előzőekben leírt számítási módszer elvégzésével megkapjuk az ingatlan jövedelem termelő képességét, azaz a piaci értékét. A számítás részleteit, a 2. számú mellékletben található táblázat tartalmazza.

**A hozamszámítási módszer alapján az ingatlanok együttes piaci értéke**  
**kerekítve:**

**866 000 000,- Ft + ÁFA**

#### **4.3. Értékelés összefoglalása**

Az értékelő elvégezte a jelzett módszerek alapján az ingatlanok értékének meghatározását. Mivel a hozamszámítással számítható érték a terület raktározásra alkalmas állapotra juttatás költségei és az alacsony bevételek miatt, a piaci árártól alacsonyabb számított értéket mutatnak. Értékelő a tanúsított érték meghatározására módszereként a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, mert az ingatlanok piacra kerülésekor valószínűsíthető, hogy az elérhető piaci árat ezen adatok közelítik meg leginkább.

Értékelési módszer:	Érték:	Figyelembe véve:
Piaci összehasonlító értékelés:	1 159 000 000,- Ft + ÁFA	100%
Hozamszámítás alapú értékelés:	866 000 000,- Ft + ÁFA	0%

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1044 Budapest, Váci út 119. szám alatti kivett beépítetlen területek együttes értékének becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatokba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. augusztus 12.-i fordulónapra,

**az ingatlanok együttes becsült nyíltpiaci nettó értékét**  
**1 159 000 000,- Ft. + ÁFA**  
azaz  
**Egymilliárd-százötvenkilencmillió forint + ÁFA**

összegeben állapította meg,



## TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- Az értékelés során megfogalmazott műszaki megállapítások, az adatszolgáltató által adott információk, adatok és a helyszíni bejárás során szabad szemmel észlelhető állapot alapján keletkeztek, a téves adatokért, vagy a szemrevételezéssel meg nem állapítható problémákért szakértő felelősséget nem vállal.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.
- Az értékbecslés a szakértő legjobb tudása, a piac jelen állapota és a megismert információk alapján készült, de így is csak közelítő becslés, a valós árat a vevő és az eladó közötti alku fogja meghatározni.

Budapest, 2022. augusztus 12.

.....  
Ügyvezető  
Immowell 2002 Kft.



Fotódokumentáció:



Placi összehasonlító módszer alapú értékelés

1044. Budapest, Külső Váci út 119.

Értékelés tárgya

Értékelés időpontja:

2022.08.12

**FELEPÍTMÉNYES INGATLAN ERTEKELESE - Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS**

forrás: onigotlan.com, vizgatan.com, ingatlanigypublikusok.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
Ingatlan alapterülete Felepitmény alapterülete Ingatlan állapota Beépíthetősége Köznyelvettség Infrastrukturális ellátottsága Megközelíthetősége Kínálati ár Tulajdonátvitel viszonya / típusa Korrekciós tényező Korrigált fajlagos telekár Bontási költség Korrigált ár Korrigált ár kerékfűre (Ft/m <sup>2</sup> )	1044. Budapest, Külső Váci út 119.  16 509 0 tires jó kiepíthető gyenge megfelelő	Budapest IV. kerület, Kisfaludy utca  1 288 0 tires jó kiepíthető gyenge megfelelő 89 900 000 Kínálat 56 308 0 66 308 66 300	Budapest IV kerület, Fóti út  453 0 tires gyenge kiepíthető gyenge megfelelő 54 500 000 Kínálat 0,95 114 294 0 114 294 114 200	Budapest IV, kerület, Eszred utca  405 0 bontandó jó kiepíthető jó jó 54 900 000 Kínálat 0,95 128 778 12 000 000 99 148 99 100	Budapest IV, kerület, Eszred utca  22 903 0 tires jó kiepíthető jó jó 1 900 000 000 Kínálat 0,95 78 811 0 78 811 78 800	Budapest IV, kerület, Tanasz utca  400 0 tires jó kiepíthető jó jó 52 000 000 Kínálat 0,95 123 500 0 123 500 123 500	Budapest IV kerület, Csokonai utca  1 076 0 bontandó jó kiepíthető megfelelő megfelelő 85 000 000 Kínálat 0,95 75 045 0 75 045 75 000

**ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN**

Elhelyezkedés

Beépíthetőség, bontás, előkészítés

Infrastruktúra, méret, korlátozások

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE**

Keretített értékek	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5	Össze- hasonlító - 6
	62 295	72 357	71 352	70 920	71 383	72 675
	62 300	72 400	71 400	70 900	71 400	72 700

KORRIGÁLT EGYSEGÁRAK ÁTLAGA NETTÓ (Ft/m<sup>2</sup>)

Teljes terület

Figyelembe vett terület

Ingatlan becslött nettó értéke (Ft)

Ingatlan becslött NETTÓ értéke kerékfűre (Ft)

70 183

16 509

16 509

1 158 656 650

1 159 000 000

Statiszt. mérőszám

1 minimum

2 maximum

3 számtani átlag

Érték

62 300

72 700

70 183

Értékbecslési vélemény

Mikló Sándor MSCRE Ingatlanforgalmi értékelő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115809/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Beltérület 76485/164 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előzttály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	8560	0.00	

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

## III.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115825/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 76485/166 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

6660

0.00

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonbaadás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115836/2022

2022.04.07

BUDAPEST IV.KER.

Szektor : 53

Belterület 76485/168 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## 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 beépítetlen terület

0

1289

0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

jogcím: tulajdonba adás 121880/1/2006/06.04.24

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV.KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

- a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/1/2019/19.03.05

Csatorna átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59702/2/2019/19.03.05

Gázvezeték átvezetési szolgálmi jog terheli a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgálmi jog, eredeti határozatszám: 244704/1/1998/98.12.22.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

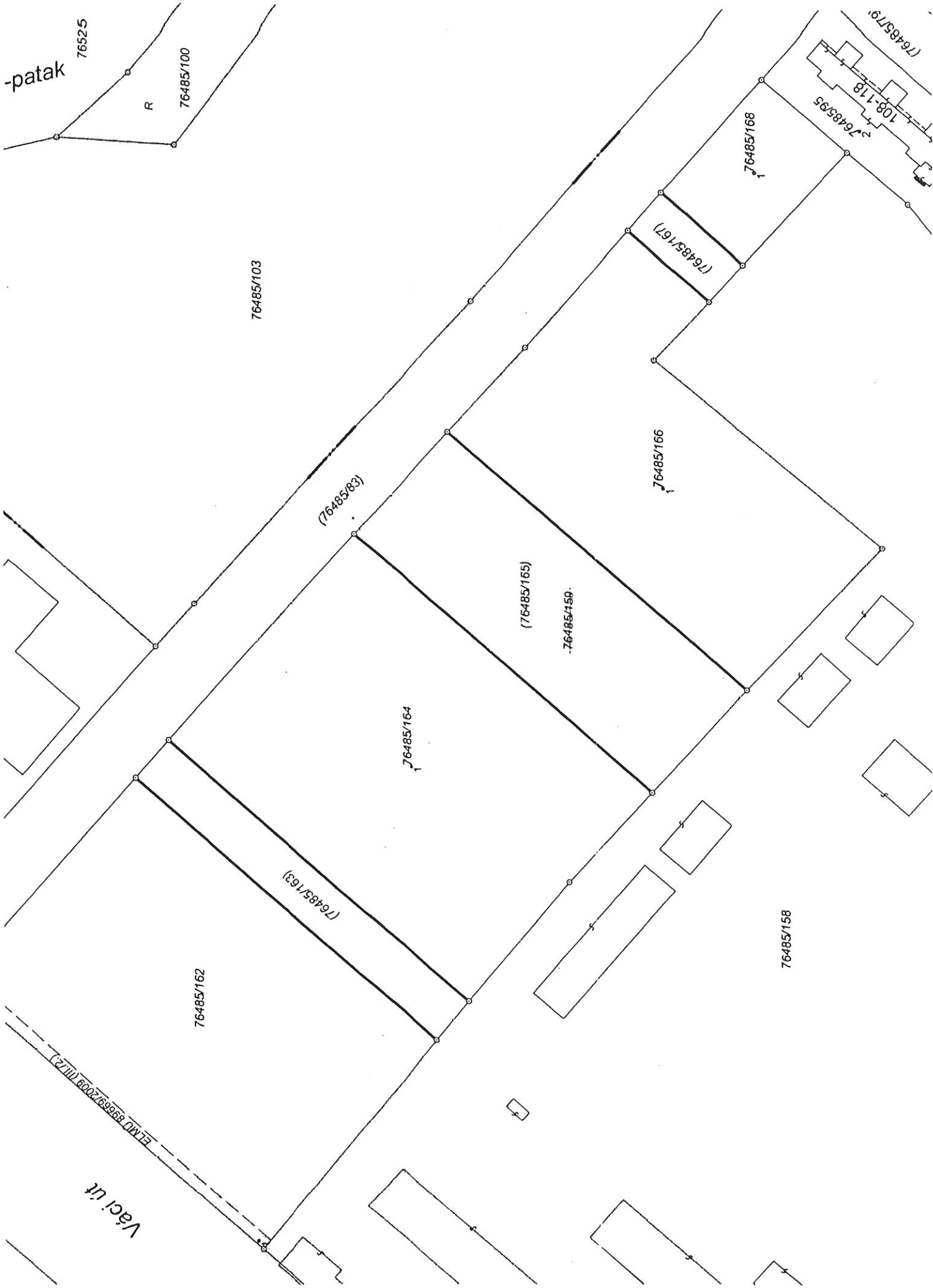
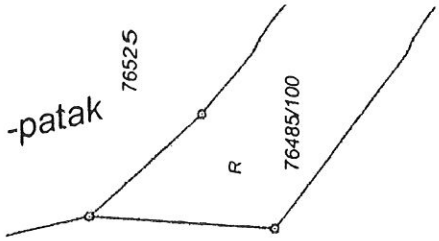
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Váci út

EMJ 89869/2009 (1/2)

76485/163

76485/162

76485/164

76485/165

76485/159

76485/166

76485/163

76485/167

76485/168

76485/103

76485/158

108-118  
76485/95

76485/79

